

# ANTONIO DOMENICO MARGHERITO



von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Diplom Sachverständiger (DIA)

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Mitglied der Gutachterausschüsse im Bereich der Landeshauptstadt München und des Landkreises München  
sowie im Bereich des Landkreises Bad Tölz - München

## GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts München, Aktenzeichen: **1517 K 50/2024**,  
über den Verkehrswert (Marktwert) der Teil-Erbbaurechte am zusammengesetzten  
Erbbaugrundstück Fl.Nrn. 990/2, 990/9, Gemarkung Unterschleißheim,  
verbunden mit dem Sondereigentum an



- a) 2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 158 mit ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 7. Obergeschoss  
samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. 158 mit ca. 2 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche
- b) 1/91 Anteil an Tiefgarage Nr. 177, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an  
Tiefgaragenstellplatz Nr. 158 (nachrichtlich)

im Anwesen Carl-von-Linde-Straße 1 in 85716 Unterschleißheim

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:

15.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Gutachten Nr.: 24-1105 vom 28. April 2025  
Mehrfertigung

## Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeine Grundlagen	4
1.1 Auftraggeber	4
1.2 Zweck der Wertermittlung	4
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	5
1.4 Arbeitsunterlagen	5
1.5 Ortsbesichtigung	6
1.6 Erhebungen	6
1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben	7
2.0 Objektbeschreibung	12
2.1 Lage	12
2.1.1 Makrolage	12
2.1.2 Mikrolage	13
2.2 Grundbuch	14
2.2.1 Bewertungsobjekt a)	14
2.2.2 Bewertungsobjekt b) (nachrichtlich)	19
2.3 Erbbaurecht	20
2.4 Erbbaugrundstück	22
2.5 Erschließung und beitragsrechtliche Gegebenheiten	23
2.6 Baurechtliche Situation	24
2.7 Bauliche Anlagen	25
2.8 Bewertungsobjekte	27
2.8.1 Bewertungsobjekt a)	27
2.8.2 Bewertungsobjekt b) (nachrichtlich)	30
2.9 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)	30
2.10 Marktentwicklung	31
2.11 Zusammenfassung und Beurteilung	34
3.0 Bewertungskriterien	36
3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	36
3.2 Erbbaugrundstücks- und Gebäudedaten	39
4.0 Wertermittlung	40
4.1 Bewertungsobjekt a)	40
4.2 Bewertungsobjekt b) (nachrichtlich)	44
5.0 Verkehrswert	46

Anlagen:

Lage im Landkreis München

Übersichtskarten, Maßstab ca. 1:200.000 und 1:50.000

Stadtplanausschnitt, Maßstab ca. 1:10.000

Luftbildaufnahme, Maßstab ca. 1:5.000

Lageplan, Maßstab ca. 1:1.000

Aufteilungsplan, Tiefgarage mit Kfz-Stellplatz Nr. 158

Aufteilungsplan, Kellergeschoss mit Kellerabteil Nr. 158

Aufteilungsplan, 7. Obergeschoss mit 2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 158

Fotos in Kopie vom 21.01.2025 bzw. 15.04.2025

Digitale Fassung

## 1.0 Allgemeine Grundlagen

### 1.1 Auftraggeber

Nachfolgendes Sachverständigengutachten wird im Auftrag des Amtsgerichts München, Vollstreckungsgericht, Infanteriestraße 5 in 80325 München, erstellt.

### 1.2 Zweck der Wertermittlung

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB der Teil-Erbbaurechte am zusammengesetzten Erbbaugrundstück Fl.Nrn. 990/2, 990/9, Gemarkung Unterschleißheim, verbunden mit dem Sondereigentum an

- a) 2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 158 mit ca. 61 m<sup>2</sup> bewertungstechnischer Wohnfläche im 7. Obergeschoss Mitte, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kammer, Küche, Bad/WC, Flur/Garderobe sowie Südwestloggia mit ca. 14 m<sup>2</sup> Grundfläche samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. 158 mit ca. 2 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche
- b) 1/91 Anteil an Tiefgarage Nr. 177, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz Nr. 158 (nachrichtlich)

laut Aufteilungsplan im Anwesen Carl-von-Linde-Straße 1 in 85716 Unterschleißheim,

unter Beachtung der unter Ziffer 1.7 genannten Bewertungsgrundlagen und Maßgaben.

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens, Geschäftsnummer: 1517 K 50/2024, gemäß Anordnungsbeschluss vom 01.07.2024.

Auf Anweisung des Gerichts soll der Wert des 1/91 Anteils an der Tiefgarage Nr. 177, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz Nr. 158, nachrichtlich ermittelt werden.

### 1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 15.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung).

### 1.4 Arbeitsunterlagen

- Anordnungsbeschluss vom 01.07.2024, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht München, Grundbuch von Unterschleißheim (Wohnungserbbaugrundbuch), Blatt 4419, vom 24.05.2024, beglaubigt
- Auszug aus dem Erbbaurechtsvertrag URNr. 203 vom 20.01.1970, in Kopie
- Auszug aus dem Nachtrag zum Erbbaurechtsvertrag URNr. 4144 vom 09.09.1971, in Kopie
- Auszug aus der Teilungserklärung vom 14.08.1972 samt Nachtrag vom 16.10.1972, in Kopie
- Auszug aus dem Aufteilungsplan mit Grundrissen Tiefgarage mit Kfz-Stellplatz Nr. 158, Kellergeschoss mit Kellerabteil Nr. 158 sowie 7. Obergeschoss mit 2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 158
- Auszug aus dem Wirtschaftsplan 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 vom 24.06.2023 für Wohnung Nr. 158, als PDF-Datei
- Auszug aus der Jahresabrechnung 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 vom 24.06.2024 für Wohnung Nr. 158, als PDF-Datei
- Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch des Gebäudes Hs.Nr. 1 vom 29.03.2019, als PDF-Datei
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation der Stadt Unterschleißheim, Bauamt, vom 25.07.2024
- Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 16.04.2025
- Eigene Datensammlung des Sachverständigen sowie das Internet
- Aufzeichnungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung
- Luftbild, Kataster-/Übersichts-/Ortsplan vom 10.07.2024
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) zur Berechnung der Wohnflächen
- DIN 277/2005

- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
- Fachliteratur zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber-digital u. a.)

## 1.5 Ortsbesichtigung

Trotz vorheriger rechtzeitiger Aufforderung, am 21.01.2025 für freien Zutritt Sorge zu tragen, war die Besichtigung der gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) nicht möglich. Es konnte lediglich exemplarisch ohne Anspruch auf Vollständigkeit ein Teil der Außenanlagen in Augenschein genommen werden.

Die Nachbesichtigung der gegenständlichen 2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 158 mit Ausnahme des dazugehörigen Kellerabteils Nr. 158 (Bewertungsobjekt a) erfolgte am 15.04.2024 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Antonio D. Margherito. Die Inaugenscheinnahme der Tiefgarage und des Kfz-Stellplatzes Nr. 158 (Bewertungsobjekt b) war abermals nicht möglich.

Beim Ortstermin waren die Mieter zugegen.

Einige anlässlich der Besichtigung angefertigte Außenaufnahmen sind diesem Gutachten als Anlage beigelegt. Innenaufnahmen sind nicht beigelegt, da einer Veröffentlichung nicht zugestimmt wurde.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

## 1.6 Erhebungen

Im Amtsgericht München, Grundbuchamt, wurden (auszugsweise)

- o der Erbbaurechtsvertrag URNr. 203 vom 20.01.1970,
- o der Nachtrag zum Erbbaurechtsvertrag URNr. 4144 vom 09.09.1971,
- o die Teilungserklärung vom 14.08.1972 samt Nachtrag vom 16.10.1972 und
- o der Aufteilungsplan mit Grundrissen Tiefgarage mit Kfz-Stellplatz Nr. 158, Kellergeschoss mit Kellerabteil Nr. 158 sowie 7. Obergeschoss mit 2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 158

kopiert.

Von der zuständigen Hausverwaltung wurden (teils auszugsweise)

- der Wirtschaftsplan 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 vom 24.06.2023 für die Wohnung Nr. 158,
- die Jahresabrechnung 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 vom 24.06.2024 für die Wohnung Nr. 158 sowie
- der Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch des Gebäudes Hs.Nr. 1 vom 29.03.2019

beschafft.

Anmerkung:

Trotz mehrmaliger Bitte wurden weder die Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft noch die Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten fünf Jahre noch der aktuelle Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung 2023 für dem Kfz-Stellplatz Nr. 158 zur Verfügung gestellt.

Hinsichtlich der baurechtlichen Gegebenheiten wurden bei der zuständigen Bauverwaltung Recherchen vorgenommen.

Beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München wurden Erhebungen bezüglich der Bodenrichtwerte und der Kaufpreise durchgeführt.

Darüber hinaus erfolgte eine Recherche in der eigenen Datensammlung des Sachverständigen sowie im Internet.

## **1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben**

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck gefertigt und ist urheberrechtlich geschützt (§1 (1) UrhG). Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt. Die enthaltenen Daten, Karten, Lage-/Baupläne, Luftbilder, etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Dritte, die beabsichtigen, auf der Grundlage dieser Wertermittlung Vermögensdispositionen zu treffen, werden auf Folgendes hingewiesen:

Zur Vermeidung der Gefahr von Vermögensschäden müssen Dritte die Wertermittlung in Bezug auf ihre Interessenslage auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen, bevor sie über ihr Vermögen disponieren.

Abweichend von der Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV wird der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für den fiktiv unbelasteten, geräumten und mietfreien Zustand, also frei von eventuell wertbeeinflussenden, gegebenenfalls noch gesondert zu berücksichtigenden Eintragungen in den Abteilungen II und III des (jeweiligen) Grundbuchs, sonstigen hier nicht eingetragenen Lasten und Beschränkungen, eventuellen Rechten/Dienstbarkeiten an Nachbargrundstücken sowie (eventuell) noch ausstehenden/bereits fälligen bzw. kurzfristig anstehenden Sonderumlagen, (eventuell) noch anfallenden Erschließungsbeiträgen bzw. Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) usw., des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s ermittelt.

Auftragsgemäß wurde der Wert des (eventuell) vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kücheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) sowie der potenzielle Zusatzwert einer (eventuell) vorhandenen Photovoltaikanlage bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige ist von der Offenlegung von Befundtatsachen freigestellt.

Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten, wie Grund- (GR) und Geschossfläche (GF), wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), reduzierte Brutto-Grundfläche (BGF<sub>red</sub>) und Brutto-Rauminhalt (BRI) sowie der Wohn- (WF) und Nutzungsfläche (NUF) bzw. Mietflächen (MF), erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 und die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend. Für die Übereinstimmung und Richtigkeit mit dem Bestand kann

keine Gewähr übernommen werden. Für eine verbindliche und exakte Flächenangabe wäre ein örtliches Aufmaß aller Räumlichkeiten zwingend erforderlich. Hierzu wurde der Sachverständige ausdrücklich nicht beauftragt. Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der aus dem Planmaterial ermittelten Flächen zu den tatsächlichen Flächen ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen, die erhaltenen Auskünfte sowie die vorliegenden Bauakten. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale angegeben, die den soweit optisch erkennbaren Gebäudezustand reflektieren. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die allerdings nicht werterheblich sind.

Alle Feststellungen des Sachverständigen zu Beschaffenheit und Eigenschaften des/r Bewertungsobjekts/e erfolgen im Rahmen der im möblierten Objektzustand durchgeführten Ortsbesichtigung (rein visuelle Inaugenscheinnahme) sowie aufgrund auftraggeberseitiger oder behördlicher Unterlagen und Auskünfte. Die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen und Informationen werden als vollständig und zutreffend unterstellt. Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Richtigkeit und Verwendung der Informationen und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Der Wert des (eventuell) vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kücheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) wurde bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Für die vorliegende Bewertung wird die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des vorgefundenen Gebäudebestands unterstellt bzw. davon ausgegangen, dass eventuell noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ohne Werteeinfluss erteilt werden. Für eventuelle Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Hinweise, die diesen Annahmen widersprechen, liegen nicht vor. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. ä. m.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (wie z. B. Heizung, Wasser, Elektro) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich, wenn nicht besonders vermerkt, deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird ausdrücklich auf entsprechende Sachverständige für Baumängel oder -schäden verwiesen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe), Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen/Altlasten, Elektrosmog etc. durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten.

Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden vom Unterzeichner ebenfalls nicht überprüft. Für eine Überprüfung sind gegebenenfalls Brandschutz-Experten hinzuzuziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert einer Immobilie aufgrund zahlreicher Imponderabilien regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, Gewissheit zu vermitteln, das/die Objekt/e werde/n bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Letztendlich handelt es sich um eine Wertschätzung.

Der Verfasser dieses Gutachtens behält sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

Digitale Fassung

## **2.0 Objektbeschreibung**

### **2.1 Lage**

#### **2.1.1 Makrolage**

Die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) befinden sich im Anwesen Carl-von-Linde-Straße 1 – 11 in 85716 Unterschleißheim.

Die Stadt Unterschleißheim mit rd. 30.000 Einwohnern (Stand 31.12.2023) umfasst eine Fläche von rd. 15 km<sup>2</sup> und ist (Luftlinie) ca. 15 km nördlich des Stadtzentrums der Landeshauptstadt München (Marienplatz) im Dreieck zwischen der Bundesstraße 13 im Osten, der Bundesstraße 471 im Süden sowie der Autobahn A 92 (München – Deggendorf/Flughafen München) im Westen gelegen.

Unterschleißheim, bestehend aus dem gleichnamigen Stadtteil Unterschleißheim sowie den Stadtteilen Lohhof und Riedmoos, gehört verwaltungstechnisch zum Landkreis München und ist dessen größte Kommune. Die Stadt gilt als prosperierender Wirtschaftsstandort mit guter Wohnlage im nördlichen Umland von München sowie mit guter Anbindung für den öffentlichen Personennah- bzw. Individualverkehr, insbesondere an die Landeshauptstadt und den Münchner Flughafen.

Die überregionale Verkehrsanbindung Unterschleißheims erfolgt vorrangig durch die Autobahn A 92 (München – Deggendorf/Flughafen München) und über das Autobahnkreuz Neufahrn an die Autobahn A 9 (München – Nürnberg) im Norden, durch die Bundesstraße 13 (München – Ingolstadt) im Osten, durch die Staatsstraße 2053 (München – Eching) im Süden sowie durch die Landshuter Straße (St 2342, München – Unterschleißheim) im Westen (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Im Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung wird die Gemeinde Unterschleißheim als Demografiety 11 („Sehr wohlhabende Städte und Gemeinden in Regionen der Wissensgesellschaft“) eingestuft. Die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2018 bis 2022 betrug in der Stadt rd. +2,5% und im gesamten Landkreis München rd. +2,7%.

## 2.1.2 Mikrolage

Das Anwesen Carl-von-Linde-Straße 1 – 11 ist am nordöstlichen Bebauungsrand des Stadtteils Lohhof in einem allgemeinen Wohngebiet im Geviert Autobahn A 92 (Deggendorf – München) im Nordwesten, Ingolstädter Landstraße (B 13) im Nordosten, Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG (Bahntrasse München – Landshut) im Südosten sowie Staatsstraße 2342 im Südwesten, im Umgriff Carl-von-Linde-Straße im Nordwesten, Nördliche Ingolstädter Straße im Nordosten sowie der Bahntrasse München – Landshut im Südosten, unmittelbar südöstlich der Carl-von-Linde-Straße sowie südwestlich der Nördlichen Ingolstädter Straße, gelegen (s. Stadtplanausschnitt bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Sowohl bei der Carl-von-Linde-Straße als auch bei der Nördlichen Ingolstädter Straße handelt es sich im gegenständlichen Bereich um voll ausgebaute, tageszeitlich unterschiedlich frequentierte Nebenstraßen in einer Tempo-30-Zone, die zur Erschließung des Wohngebiets dienen bzw. zum (P+R) Parkplatz der S-Bahnstation Lohhof im Südosten führen (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Dieser Bereich gehört zu den einfachen Wohnlagen mit einfacher Wohnadresse in Unterschleißheim.

Die Entfernung zum Stadtzentrum von Unterschleißheim (Rathaus) im Südwesten beträgt (Luftlinie) ca. 2,0 km, zur Autobahn A 92 (Deggendorf – München) im Nordwesten bzw. zu deren Anschlussstelle Lohhof im Norden rd. 0,6 km bzw. 0,7 km, zur Bundesstraße 13 (Ingolstädter Landstraße) im Nordosten rd. 0,3 km sowie zu den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG im Südosten bzw. zum Bahnhof Lohhof im Süden, jeweils rd. 0,1 km, (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Die Umgebung ist gekennzeichnet im Norden durch Wohnbebauung, im Südosten durch den angrenzenden S-Bahnhof sowie durch ein im Südwesten angrenzendes, ausgedehntes Gewerbegebiet (s. Luftbildaufnahme i. d. Anlage).

Entsprechend der EMF (Elektromagnetische Felder)-Datenbank mit Karte über Mobilfunkanlagen der Bundesnetzagentur sind die nächstgelegenen Mobilfunkstationen im Bereich der Siemensstraße, (Luftlinie) rd. 0,1 km westlich entfernt aufgestellt (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Die Verkehrslage für den Individualverkehr ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz. Der Durchgangsverkehr konzentriert sich insbesondere auf die Autobahn A 92 im Nordwesten, aber auch auf die B 13 (Ingolstädter Landstraße) im Nordosten (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

An öffentlichen Verkehrsverbindungen sind zu erwähnen die Buslinien 218 (Unterschleißheim West – Lohhof Süd) und X206 (Lohhof Nord – Feldmoching), mit gemeinsamer Haltestelle Lohhof Nord, (Luftlinie) rd. 0,2 km südwestlich bzw. ca. sieben Gehminuten entfernt.

Ferner stehen zur Anbindung an die Münchner Innenstadt die S-Bahn S1 (Freising/Flughafen München – Ostbahnhof) mit Haltestelle Lohhof, Fahrzeit bis zum Münchner Marienplatz bzw. zum Münchner Flughafen ca. 28 min bzw. ca. 19 min, zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf finden sich insbesondere entlang der Bezirksstraße, (Luftlinie) rd. 0,6 km südlich sowie im vorne erwähnten Gewerbegebiet im Südwesten, jeweils in nicht fußläufiger Entfernung (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Infrastruktureinrichtungen (Kirchen, Kindergärten, Schulen, soziale und kulturelle Einrichtungen etc.) sind vorhanden.

Bezüglich der Erholungs- und Freizeitgebiete ist auf den (Luftlinie) rd. 1,3 km südöstlich gelegenen Hollerner See sowie auf das Erholungsgebiet Unterschleißheimer See, rd. 1,6 km nordwestlich entfernt, hinzuweisen (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

## **2.2 Grundbuch**

### **2.2.1 Bewertungsobjekt a)**

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Grundbuchauszug vom 24.05.2024 ist die gegenständliche 2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 158 (Bewertungsobjekt a) wie folgt vorge tragen:

**Bestandsverzeichnis:**

Amtsgericht München Einlagebogen  
 Grundbuch von Unterschleißheim Band 134 Blatt 4419 Bestandsverzeichnis 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm	
		a/b	c	4			
1	2	3			4		
1		4,60/1000 Anteil an dem Erbbaurecht, das im Grundbuch von Unterschleißheim Band 72 Blatt 2422 als Belastung des im Bestandsverzeichnis unter Nr. 1 verzeichneten Grundstücks  Unterschleißheim An der Ingolstädter Straße, 990/2 Ackerland		01	66	93	
		in Abteilung II Nr. 2 für die Zeit vom 01.04.1970 mit 31.03.2069 eingetragen ist.  Die Zustimmung des Grundstückseigentümers ist erforderlich a) zur Belastung des Erbbaurechtes mit Grundpfandrechten und Reallasten sowie zur Änderung des Inhalts eines dieser Rechte, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechtes enthält; b) zur Veräußerung des Erbbaurechtes; dies gilt nicht für die Erteilung des Zuschlages in einem Zwangsversteigerungsverfahren, das aus einem Grundpfandrecht betrieben wird, das mit Zustimmung des Grundstückseigentümers eingetragen worden ist.  Als Grundstückseigentümer ist eingetragen: [REDACTED]					
		Gemäß Bewilligungen vom 20.01.70, 09.09.71 bei der Anlegung des Erbbaugrundbuches Band 81 Blatt 2732 vermerkt am 16.05.72; bei der Anlegung dieses Wohnungserbbaugrundbuches hier vermerkt am 30.05.73.  Mit dem Anteil am Erbbaurecht ist das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.158 bezeichneten Wohnung verbunden; der Anteil ist durch die Einräumung der zu den anderen Anteilen (Band 128 mit Band 134 Blatt 4260 mit Blatt 4436) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.  Zur Veräußerung des Wohnungserbbaurechtes ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Ausgenommen sind a) Veräußerung an den Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie; b) Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung oder durch den Konkursverwalter, c) Weiterveräußerung durch einen Grundpfandrechtsgläubiger, welcher den Anteil im Wege der Zwangsversteigerung erworben hat.  Im übrigen wird wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 14.08.72 mit Nachtrag vom 16.10.72 Bezug genommen.  Der Anteil wurde bei Anlegung dieses Blattes von Band 81 Blatt 2732 hierher übertragen. Eingetragen am 30.05.73.					

Originalregister vom: wein der Ingolstädter Straße (VH/PP)

**Amtsgericht München**  
**Grundbuch von Unterschleißheim**      **Band 134 Blatt 4419**      **Bestandsverzeichnis**      **Einlegebogen 2**

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung <small>(nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angegeben)</small> Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>
1	2	a/b	c	4		
		Das belastete Grundstück ist nun in Bd. 72 Bl. 2422 als BVNr. 2 vorgetragen und beschreibt sich nach Vollzug der VN 146/68, 703 als:				
		990/2	Lohhof, Carl-von-Linde-Straße 1,3,5,7,9, 11, Gebäude- und Freifläche	01 1	56 57	72 54
		990/9	Carl-von-Linde-Straße, Verkehrsfläche		10	21
		Berichtigt am 19.2.1988. Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist wegen Umschreibung der geschlossenen (Strich-)Blätter Unterschleißheim Blatt 4260 und Blatt 4261 nun auch beschränkt durch die Eintragung eines Miteigentumsanteils verbunden mit Sondereigentum in <b>Unterschleißheim Blatt 19562 und Blatt 19563</b> ; eingetragen am 15.04.2016.				

Lfd. Nr. 2 / zu 1 Neuer Eigentümer des Grundstücks anonymisiert

Lfd. Nr. 3 / zu 1 Weitere Miteigentümer des Grundstücks anonymisiert

Lfd. Nr. 4 / zu 1 Weitere Miteigentümer des Grundstücks anonymisiert

Lfd. Nr. 5 / zu 1 Neue Miteigentümer des Grundstücks anonymisiert

**Amtsgericht München**  
**Grundbuch von Unterschleißheim**      **Blatt 4419**      **Bestandsverzeichnis**      **Einlegebogen 4**

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>
1	2	a/b	c	4		
		FN 269407: Das belastete Grundstück ist nun vorgetragen unter BVNr. 3 und beschreibt sich nach Beschriebsberichtigung des Flst. 990/2 wie folgt:				
		990/2	Carl-von-Linde-Straße 1, 3, 3a, 3b, 5, 7, 9, 11, Gebäude- und Freifläche	1	57	54
		990/9	Carl-von-Linde-Straße, Verkehrsfläche		10	21
		eingetragen am 12.08.2021.				

Lfd. Nr. 6 / zu 1 Neue Miteigentümer des Grundstücks gelöscht

Lfd. Nr. 7 / zu 1 Neue Miteigentümer des Grundstücks  
anonymisiert

Lfd. Nr. 8 / zu 1 Neue Miteigentümer des Grundstücks  
anonymisiert

Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nrn. 1 – 3 gelöscht

Lfd. Nr. 4 anonymisiert

Digitale Fassung

**Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):**

Amtsgericht München Grundbuch von Unterschleißheim Band 134 Blatt 4419 Zweite Abteilung Einlagebogen 1

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 990/2; Rang nach Post Abt. III Nr. 1 gemäß Bewilligung vom 20.01.70; eingetragen am 16.05.72 am Erbbaurecht an Flst. Nr. 990/2; hierher sowie auf die für die anderen Wohnungs- und Teilerbbaurechte angelegten Blätter übertragen am 30.05.73.
2	1	Verteilter Erbbauzins von monatlich vierzig 25/100 ----- Deutsche Mark für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 990/2; Rang nach Post Abt. III Nr. 1 gemäß Bewilligung vom 20.01.70; 09.09.71; eingetragen am 16.05.72 am Erbbaurecht an Flst. Nr. 990/2; verteilt und von Band 81 Blatt 2732 hierher übertragen und eingetragen am 30.05.73.
3	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruches auf Einräumung einer Reallast in Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen dem bisherigen und dem neu festzusetzenden Erbbauzins zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flst. Nr. 990/2; Rang nach Post Abt. III Nr. 1 gemäß Bewilligung vom 20.01.70, 09.09.71; eingetragen am 16.05.72 am Erbbaurecht an Flst. Nr. 990/2; hierher sowie auf die für die anderen Wohnungs- und Teilerbbaurechte angelegten Blätter übertragen am 30.05.73;
4	1	Geh- und Fahrrecht an dem Erbbaurecht an Flst. Nr. 990/2 zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flst. Nr. 990/2; gemäß Bewilligung vom 14.09.71; eingetragen am 12.06.72 am Erbbaurecht an Flst. Nr. 990/2 hierher sowie auf die für die anderen Wohnungs- und Teilerbbaurechte angelegten Blätter übertragen am 30.05.73.
5	1	Trafostationerrichtungs-, erhaltungs- und betriebsrecht nebst Nebenrechten an dem Erbbaurecht an Flst. Nr. 990/2 zugunsten der Esar-Amperwerke AG in München; Gleichrang mit Last Abt. II Nr.6; gemäß Bewilligung vom 24.01.73; eingetragen am 04.05.73 am Erbbaurecht an Flst. Nr. 990/2 hierher sowie auf die für die anderen Wohnungs- und Teilerbbaurechte angelegten Blätter übertragen am 30.05.73.
6	1	Benutzungsrecht von 18 Tiefgaragenabstellplätzen an dem Erbbaurecht an Flst. Nr. 990/2 für a) den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 998/7; b) den Freistaat Bayern; im Gleichrang untereinander sowie Gleichrang mit der Last Abt. II Nr.5; gemäß Bewilligung vom 09.05.72, 24.01.73; eingetragen am 04.05.73 am Erbbaurecht an Flst. Nr. 990/2; hierher sowie auf die für die anderen Wohnungs- und Teilerbbaurechte angelegten Blätter übertragen am 30.05.73.

Amtsgericht München  
 Grundbuch von Unterschleißheim Band 134 Blatt 4419 Zweite Abteilung Einlagebogen 2

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
7	1	Auflassungsvormerkung für [REDACTED], geb. [REDACTED], dessen Ehefrau [REDACTED], geb. [REDACTED], beide in München, je zu 1/2; gemäß Bewilligung vom 27.01.1977 - URNr. 377/Notar Dr. [REDACTED]; eingetragen am 21.03.1977. (731)
8	1	Erbbaurechtsübertragungsvormerkung für [REDACTED], geb. [REDACTED], München; gemäß Bewilligung vom 22.11.1993 - URNr. 3151/Notar [REDACTED]; eingetragen am 11.01.1994.
9	1	Wohnungserbbaurechtsübertragungsvormerkung für [REDACTED], geb. am [REDACTED]; gemäß Bewilligung vom 19.03.2021 URNr. 790 Notar [REDACTED], München; Rang nach Abt. III/4; eingetragen am 17.06.2021.
10	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1517 K 50/2024); eingetragen am 24.05.2024.

## 2.2.2 Bewertungsobjekt b) (nachrichtlich)

Auf Anweisung des Amtsgerichts München, Vollstreckungsgericht, erfolgt die Wertermittlung für den 1/91 Anteil an Tiefgarage Nr. 177, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz Nr. 158, nachrichtlich. Ein Grundbuchauszug wurde nicht in Vorlage gebracht.

### Anmerkung:

Die (eventuellen) Eintragungen in der Abteilung II des (jeweiligen) Grundbuchs werden entsprechend den versteigerungsrechtlichen Besonderheiten nicht berücksichtigt und als wertneutral unterstellt. Andere nicht eingetragene, eventuell wertbeeinflussende Rechte, Lasten und Beschränkungen wurden dem Unterzeichner nicht angezeigt und finden somit ebenfalls keine Berücksichtigung. Eintragungen in Abteilung III des (jeweiligen) Grundbuchs (Hypotheken und Grundschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

## 2.3 Erbbaurecht

Die Bestellung des Erbbaurechts am zusammengesetzten Grundstück Fl.Nrn. 990/2, 990/9, Gemarkung Unterschleißheim, erfolgte im Jahr 1970 (vom 01.04.1970 bis zum 31.03.2069) über eine Laufzeit von 99 Jahren. Die Restlaufzeit zum Stichtag beträgt somit noch rd. 44 Jahre. Nach Beendigung des Erbbaurechts gehen die Gebäulichkeiten und baulichen Anlagen entschädigungslos in das Eigentum des Grundstückseigentümers über.

### Inhalt des Erbbaurechtsvertrages

Im Erbbaurechtsvertrag vom 20.01.1970 samt Nachtrag vom 09.09.1971 wurde (auszugsweise) Folgendes vereinbart:

Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks, den der Erbbauberechtigte als Hofraum, Landausplatz, Parkplatz, Verkehrsfläche oder dergleichen benutzen will.

Über den dinglichen Inhalt des Erbbaurechts werden folgende Vereinbarungen getroffen:

- 1) Die Erbbauberechtigten sind berechtigt und verpflichtet auf ihre Kosten Wohngebäude, Läden und Tiefgaragen zu errichten,
- 2) Die Erbbauberechtigten sind verpflichtet, die Gebäude mit Zubehör stets in gutem Zustand zu erhalten und anfallende Reparaturen und Erneuerungen auf ihre Kosten vorzunehmen.

Die Erbbauberechtigten dürfen die Bauwerke nicht ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers abbrechen oder wesentlich verändern. Zu Veränderungen, die aus technischen Gründen erforderlich sind und dem Zweck der Erbbauberechtigten dienen, kann der Grundstückseigentümer seine Zustimmung nicht versagen.

Die Erbbauberechtigten haben auch die nicht überbauten Teile des Grundstücks sachgemäß und sorgfältig anzulegen.

Laut Vertrag bedarf es der Mitwirkung der Miteigentümer u. a. zur Erteilung einer Zustimmung bei der Veräußerung oder Belastung des Erbbaurechts bzw. eines Wohnungs-/Teilerbbaurechts.

Der vereinbarte Erbbauzins betrug zum Zeitpunkt der Bestellung des Erbbaurechts jährlich 105.000 DM (dies entspricht rd. 53.690 €).

Der Erbbauzins ist auf der Grundlage der derzeitigen Lebenshaltungskosten vereinbart; er soll wertgesichert sein. Ändert sich künftig der vom statistischen Bundesamt in Wiesbaden ermittelte durchschnittliche monatliche Preisindex für die Lebenshaltung (4-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen des alleinverdienenden Haushaltsvorstandes) auf der Basis 1962 = 100 gegenüber dem Index vom April 1970, so erhöht oder vermindert sich im gleichen Verhältnis die Höhe des monatlich zu zahlenden Erbbauzinses. Eine Änderung bleibt außer Betracht, wenn sich der Lebenshaltungskostenindex um weniger als 5 Punkte ändert.

Die Aufteilung des Erbbaurechts erfolgte am 14.08.1972. Die Eigentümergemeinschaft umfasst insgesamt 162 Eigentumswohnungen, 11 Hobbyräume, zwei Gewerbeeinheiten und zwei Tiefgaragen mit insgesamt 180 Kfz-Stellplätzen.

Der Erbbauzins wird von der Eigentümergemeinschaft bzw. der Hausverwaltung jeweils auf die Miteigentümer aufgeteilt und mit der Jahresabrechnung abgerechnet.

Entsprechend der zuletzt erstellten Jahresabrechnung 2023 vom 24.06.2024 betrug der jährliche Erbbauzins insgesamt rd. 204.150 €.

Anmerkung:

Für die genauen Bedingungen des Erbbaurechts, z. B. zu den Regelungen bei Heimfall und Zeitablauf, wird auf den Erbbaurechtsvertrag vom 20.01.1970 samt Nachtrag vom 09.09.1971, die dem Vollstreckungsgericht vorliegen, verwiesen.

## **2.4 Erbbaugrundstück**

Bei dem zusammengesetzten Erbbaugrundstück Fl.Nrn. 990/2, 990/9, Gemarkung Unterschleißheim, mit einem Ausmaß von 16.775 m<sup>2</sup>, handelt es sich um ein Eckgrundstück. Dieses liegt unmittelbar im Kreuzungsbereich Nördliche Ingolstädter Straße im Nordosten / Carl-von-Linde-Straße im Nordwesten. Die beiden Flurstücke bilden eine zusammenhängende, annähernd trapezförmige Fläche mit einer mittleren Ausdehnung von ca. 207 m x 81 m. Das Grundstück ist nordost-/südwestgerichtet. Die Straßenfront beträgt an der Nördlichen Ingolstädter Straße im Nordosten ca. 70 m und an der Carl-von-Linde-Straße im Nordwesten ca. 198 m. Die Grundstücksgrenzen verlaufen überwiegend geradlinig (s. Lageplan i. d. Anlage).

Der Geländeverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben.

Das Grundstück ist entlang der Carl-von-Linde-Straße nicht eingefriedet. Die übrigen Grundstücksgrenzen sind, soweit erkennbar, mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet; zudem ist hier hochgewachsener Baumbestand gepflanzt (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die Bereiche nördöstlich des Gebäudes Hs.Nrn. 1, 3 bzw. südwestlich des Gebäudes Hs.Nrn. 9, 11 sind jeweils asphaltierte Kfz-Frestellplätze gestaltet. Die Wege sind, soweit erkennbar, mit Betonsteinen gepflastert; die übrigen unbebauten Grundstücksflächen sind als Rasen gestaltet (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Insgesamt hinterlassen die Außenanlagen, soweit erkennbar, einen der Jahreszeit entsprechenden, regelmäßig gepflegten Eindruck.

Anmerkung:

In diesem Gutachten ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Zum Grundwasserstand wurden im Rahmen der Bewertung keine Feststellungen getroffen; dies ist nicht im üblichen Gutachtenumfang enthalten. Bodenuntersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen, nachteilige Untergrundeigenschaften wurden nicht bekannt. Bei der nachfolgenden Bewertung wird ungeprüft unterstellt, dass ortsübliche, tragfähige Untergrundverhältnisse vorliegen und nach heutigem Wissensstand weder Bodenveränderungen (Altlasten, Kampfmittel usw.) i. S. v. § 2 Absätze 2 und 5 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) noch Bodenschätze und Bodendenkmäler vorhanden sind.

## **2.5 Erschließung und beitragsrechtliche Gegebenheiten**

Zugang und Zufahrt zum zusammengesetzten Erbbaugrundstück Fl.Nrn. 990/2, 990/9, Gemarkung Unterschleißheim, bzw. zur Tiefgarage erfolgen über die Carl-von-Linde-Straße von Nordwesten (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Sowohl bei der Carl-von-Linde-Straße mit einer Breite von ca. 17 m als auch bei der Nördlichen Ingolstädter Straße mit einer Breite von ca. 14 m handelt es sich im gegenständlichen Bereich um asphaltierte, tageszeitlich unterschiedlich frequentierte Nebenstraßen mit beidseitig angelegten Gehwegen in einer Tempo-30-Zone, die zur Erschließung des Wohngebiets dienen bzw. zum (P+R) Parkplatz der S-Bahnstation Lohhof im Südosten führen. Parkmöglichkeiten sind beidseits der Straßen eingeschränkt gegeben; die vorhandenen Parkplätze auf öffentlichem Grund reichen kaum aus (s. Stadtplanausschnitt bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Das Grundstück verfügt laut vorliegenden Unterlagen über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen für Nah-/Fernwärme, Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Telefonanschluss ist ebenfalls vorhanden.

Anmerkung:

Es wird ungeprüft unterstellt, dass die Erschließungskosten entrichtet wurden und Flächenabtretungen nicht anstehen, sodass das Erbbaugrundstück als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland einzustufen ist.

## 2.6 Baurechtliche Situation

Der Bereich, zu dem das Anwesen Carl-von-Linde-Straße 1 – 11 gehört, ist im Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Es liegt für diesen Bereich kein Bebauungsplan vor.

Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und ist gemäß § 34 BauGB als Bauland einzustufen.

### **§ 34 (1) BauGB**

*Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile:*

*„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“*

Ergänzend sind die örtlichen Gemeindefestsetzungen, wie z. B. die Abstandsflächen-, Begrünungs-, Einfriedungs-, Ortsgestaltungs- und Stellplatzsatzung sowie die Baumschutzverordnung, zu beachten.

Das Grundstück ist mit einer Großwohnanlage, bestehend aus drei Wohnblöcken sowie einem erdgeschossigen Gewerbebau, bebaut (s. Luftbildaufnahme, Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

### Anmerkung:

Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden. Insofern wird bei der nachfolgenden Wertermittlung ungeprüft darauf abgestellt, dass die aufstehende Bebauung weitestgehend der baurechtlich maximal zulässigen Ausnutzung des Grundstücks entspricht und eine weitere Bebauungsmöglichkeit bei Beibehaltung des Bestandes nicht gegeben ist. Sollte sich das Ergebnis einer derartigen Anfrage wesentlich von den im Gutachten getroffenen Annahmen unterscheiden, wäre grundsätzlich eine Überprüfung der Wertermittlung erforderlich. Grundsätzlich ist zudem anzumerken,

dass eventuell vorhandene Baurechtsreserven (nach Einschätzung des Unterzeichners) bei Eigentumsanlagen/Eigentümergeinschaften nur schwer bzw. ggf. auch gar nicht realisierbar sein können.

## **2.7 Bauliche Anlagen**

### Vorbemerkung

Nach Aktenlage wurde das zusammengesetzte Erbbaugrundstück Fl.Nrn. 990/2, 990/9, Gemarkung Unterschleißheim, ca. 1972 in damals üblicher Massivbauweise mit einer mehrteiligen Mehrfamilienwohnanlage, bestehend aus drei vollunterkellerten Gebäudezeilen mit jeweils Erdgeschoss und acht Obergeschossen unter Flachdach, bebaut. Die Gebäude wurden in Nordwest-/Südostausrichtung parallel zueinander angeordnet. Zudem befindet sich zwischen den Gebäuden Hs.Nrn. 1 und 5 ein erdgeschossiger Gewerbebau, ebenfalls unter Flachdach (s. Lageplan i. d. Anlage).

Weiter sind in dem Grundstück zwei Tiefgaragen, deren Ein- und Ausfahrt sich unmittelbar südwestlich des Gewerbebaus befindet, vorhanden (s. Lageplan i. d. Anlage).

Im Gebäude Hs.Nr. 1, in dem auch das gegenständliche Bewertungsobjekt a) gelegen ist, befinden sich insgesamt 27 Wohneinheiten.

### Bauwerksbeschreibung

Nachfolgende Angaben beruhen auf den recherchierten Unterlagen und erhaltenen Informationen bzw. auf im Rahmen der Ortsbesichtigung optisch gewonnenen Eindrücken und beziehen sich ausdrücklich nur auf das Gebäude Hs.Nr. 1, in dem sich das gegenständliche Bewertungsobjekt a) befindet. Sie dienen lediglich zur Vermittlung eines generellen Überblicks bezüglich der Bauweise und Ausstattung. Insbesondere wird auf die Fotodokumentation in der Anlage verwiesen.

Baujahr:	Ca. 1972
Fundamente/Rohbau:	Vermutlich Beton bzw. Stahlbeton nach statischen Erfordernissen
Trenn-/Tragwände:	Vermutlich Beton, Stahlbeton, Ziegel, Gasbeton o. ä. nach statischen Erfordernissen
Geschossdecken:	Vermutlich Stahlbetonmassivdecken nach statischen Erfordernissen
Dach:	Flachdach, vermutlich mit Kiesschüttung
Fassade:	Beton-Fassadenelemente und Fensterbänder (Nordostseite); Industrieverglasung im Treppenhausbereich
Balkone:	Betonkragplatten und -brüstungen
Hauseingang:	Überdachtes, barrierefreies Leichtmetallelement mit Glasfüllung; Klingel-/Türsprech- und Briefkastenanlage mit elektrischem Türöffner und 27 Klingelschildern/Briefkästen
Treppenhaus:	Boden: natursteingefliest; Wände: im EG auf ca. 1,5 m hoch natursteingefliest, übrige Wand- und Deckenflächen: verputzt und farblich abgesetzt gestrichen; einläufige Betontreppe mit Zwischenpodest, Tritt- und Setzstufen natursteingefliest; 13-Personen-Aufzug (Baujahr: 1972, Modernisierung: 2009)
Heizung/Warmwasser:	Nah-/Fernwärmeübergabestation (Baujahr: 2006) mit zentraler Warmwasserbereitung
Elektroinstallation:	Der Baualtersklasse entsprechend
Anschlüsse:	Strom, Wasser, Kanal, Telefon

### Gemeinschaftsräume

Laut Aufteilungsplan stehen im Kellergeschoss des Gebäudes Hs.Nr. 1, in dem sich das Bewertungsobjekt a) befindet, ein Wasch- und Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung (s. Aufteilungsplan *Kellergeschoss* i. d. Anlage).

### Energieausweis

Gemäß dem in Vorlage gebrachten Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 29.03.2019 ist das Gebäude Hs.Nr. 1, in dem sich das Bewertungsobjekt a) befindet, der Energieeffizienzklasse „E“ zuzuordnen; der Endenergiebedarf für das Gebäude beträgt rd. 141 kWh/m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr. Zur Verbesserung der Energieeffizienz wurde empfohlen, die energetische Qualität der Fenster zu prüfen.

### Bau- und Unterhaltungszustand

Trotz mehrmaliger Bitte wurden von der Hausverwaltung weder die Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft noch die Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten fünf Jahre zur Verfügung gestellt. Bezüglich der Nachfrage des Unterzeichners zu Instandhaltungsstau, Baumängel- und -schäden, demnächst geplanter

Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen sowie fälliger Sonderumlagen wurde lediglich angegeben, dass „in der Noch [sic] ausstehenden ETV 2024“ ... „keine weiteren Sonderumlagen geplant“ sind. „Ob es künftige Sonderumlagen aufgrund von Sanierungsarbeiten geben wird, können wir derzeit nicht beantworten.“

Das Gebäude Hs.Nr. 1, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, hinterlässt, soweit optisch erkennbar, einen insgesamt dem Baujahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Eindruck. Mangels Angaben wird bei der nachfolgenden Bewertung der mangelfreie Zustand der aufstehenden Bebauung samt Tiefgaragen und Außenanlagen angenommen.

## **2.8 Bewertungsobjekte**

### **2.8.1 Bewertungsobjekt a)**

#### Mikrolage

Die gegenständliche 2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 158 (Bewertungsobjekt a) befindet sich im 7. Obergeschoss Mitte des Gebäudes Hs.Nr. 1 und ist nach Südwesten zum rückwärtigen Grundstücksbereich gerichtet (s. Lageplan bzw. Aufteilungsplan 7. Obergeschoss i. d. Anlage).

Der Zugang in das Gebäude Hs.Nr. 1 erfolgt von Nordosten über einen gebäudeüberdachten, barrierefreien Hauseingang in ein Treppenhaus mit einläufiger Treppe und Aufzug mit Haltepunkten jeweils auf den Zwischenebenen (nicht auf den Geschossebenen) E, 1/2, 3/4, 5/6, 7/8 und keiner Haltestelle im KG (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

#### Wohnfläche

Entsprechend dem im Amtsgericht München, Grundbuchamt, beschafften Aufteilungsplan zur Teilungserklärung vom 14.08.1972 ergibt sich die bewertungstechnische Wohnfläche mit rd. 61 m<sup>2</sup> wie folgt:

Flur/Garderobe	ca.		3,51 m <sup>2</sup>
Bad/WC	ca.		3,61 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	ca.		25,73 m <sup>2</sup>
Küche	ca.		3,27 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer/Kammer	ca.		17,49 m <sup>2</sup>
	ca.		53,61 m <sup>2</sup>
Putzabzug	ca.	0%	0,00 m <sup>2</sup>
	ca.		53,61 m <sup>2</sup>
Südwestloggia zu 1/2	ca.	14,00 m <sup>2</sup> x 0,5	7,00 m <sup>2</sup>
			60,61 m <sup>2</sup>
Gesamt	rd.		<b>61,00 m<sup>2</sup></b>

Anmerkung:

Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei den im Aufteilungsplan eingetragenen Maßen um Fertigmaße handelt; insofern wird von einem Putzabzug abgesehen. Die Südwestloggia wurde entsprechend den Vorgaben des örtlichen Gutachterausschusses mit ½ ihrer Grundfläche berücksichtigt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Grundriss

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass der tatsächliche Grundriss der gegenständlichen 2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 1 von der Darstellung in dem vom Amtsgericht München, Grundbuchamt, beschafften Aufteilungsplan abweicht. Zum besseren Verständnis wurden die im Ortstermin festgestellten Abweichungen vom Unterzeichner vereinfacht und unmaßstäblich, ohne Anspruch auf Richtigkeit, in den in der Anlage beigefügten Aufteilungsplan übertragen. Der Grundriss beschreibt sich wie folgt:

Eingang vom Treppenhaus in eine Diele, von der aus nach Nordwesten das Schlafzimmer (ohne Fenster), nach Südosten das Wohnzimmer mit Austritt zur Südwestloggia sowie nach Südwesten das Bad/WC (ohne Fenster) abgängig sind. Vom Wohnzimmer nach Nordwesten gelangt man in die Küche (mit Fenster) und von hier aus weiter nach Südwesten in eine Kammer, ebenfalls mit Austritt zur Südwestloggia (s. Aufteilungsplan 7. Obergeschoss i. d. Anlage).

Ausstattung

Nachfolgende Angaben beruhen auf den recherchierten Unterlagen und erhaltenen Informationen bzw. auf im Rahmen der Ortsbesichtigung optisch gewonnenen Eindrücken. Sie dienen lediglich zur Vermittlung eines generellen Überblicks bezüglich der Ausstattung.

Wohnungstüre:	Raumhohe Holzblockzarge mit glattem Türblatt und darüber liegender Holzplatte, Leichtmetallbeschlag, Profilylinder und Spion
Innentüren:	Raumhohe, lackierte Holzblockzargen mit lackierten Türblättern und darüber liegender Holzplatte sowie Leichtmetallbeschlägen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dreh-/Kippbeschlägen und manuell bedienbaren PVC-Rollläden
Böden:	Laminat
Wände:	Raufasertapeziert mit Anstrich
Decken:	Raufasertapeziert mit Anstrich
Sanitärausstattung:	Bad/WC (ohne Fenster): Boden: keramikgefliest (schwarz, ca. 60/30 cm); Wände: hinter der Badewanne auf ca. 2,0 m sonst auf ca. 1,5 m hoch keramikgefliest (weiß marmoriert, ca. 15/15 cm); übrige Wand- und Deckenflächen: raufasertapeziert mit Anstrich; keramisches Waschbecken, Einbau-Stahlbadewanne, Armaturen als Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, elektrischer Lüfter, Waschmaschinenanschluss
Warmwasser/Heizung:	Zentrale Warmwasserversorgung; Beheizung der Räume mittels Plattenheizkörpern mit Thermostatventilen
Elektroinstallation:	Unter Putz, Anzahl der Schalter/Steckdosen und Lichtauslässe entsprechend der Baualtersklasse vorhanden; Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner

#### Kellerabteil Nr. 158

Mit zum Sondereigentum gehört das im Kellergeschoss des Gebäudes Hs.Nr. 1 befindliche Kellerabteil Nr. 158 mit rd. 2 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche laut Aufteilungsplan (s. Aufteilungsplan *Kellergeschoss* i. d. Anlage). Das Kellerabteil konnte nicht in Augenschein genommen werden.

#### Ausstattungs- und Unterhaltungszustand:

Die gegenständliche 2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 158 wurde offensichtlich teilweise modernisiert (Bad/WC, Böden, Fenster), wobei der Zeitpunkt der Modernisierung nicht erfragt werden konnte, und verfügt über eine durchschnittliche Ausstattung. Der Unterhaltungszustand wird als einfach bis durchschnittlich gepflegt, teilweise als abgewohnt empfunden; Gebrauchs- und Abnutzungsspuren waren teils deutlich erkennbar. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden. Im Falle des Nutzerwechsels sind, ohne Anspruch auf Vollständigkeit bzw. Richtigkeit, je nach Anspruch der zukünftigen Nutzer, z. B. die üblichen Schönheitsreparaturen (Maler- und Lackierarbeiten) vorzunehmen.

## 2.8.2 Bewertungsobjekt b) (nachrichtlich)

Die Tiefgaragenein-/ausfahrt befindet sich unmittelbar südwestlich des Gewerbebaus und erfolgt von der Carl-von-Linde-Straße von Nordosten über eine doppelspurige Rampe mit elektrisch bedienbaren Toren mit Schlüssel-/Ampelschaltung (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

### Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

Die Besichtigung der Tiefgarage und des gegenständlichen Tiefgaragenstellplatzes Nr. 158 war nicht möglich. Insofern können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes keine Aussagen getroffen werden. Bei der nachfolgenden Wertermittlung werden ungeprüft Mangelfreiheit sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau der Tiefgarage unterstellt.

## 2.9 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)

### Nutzung

Die gegenständliche 2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 153 (Bewertungsobjekt a) ist fremdvermietet. Ein Mietvertrag wurde trotz mehrmaliger Aufforderung nicht in Vorlage gebracht. Angaben zum Mietverhältnis, wie z. B. Abschluss, Dauer, Höhe des Mietzinses zum Stichtag etc., wurden weder eigentümer- noch mieterseits gemacht.

Angaben, ob bzw. an wen der gegenständliche Tiefgaragenstellplatz Nr. 158 (Bewertungsobjekt b) zum Stichtag eventuell fremdvermietet war, wurden nicht gemacht; dies konnte auch nicht Erfahrung gebracht werden.

### Hausgeld

Das monatliche Hausgeld, inklusive Erbbauzins, betrug entsprechend dem Wirtschaftsplan 2023 vom 26.04.2023 für die gegenständliche

2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 158 (Bewertungsobjekt a) zum Stichtag rd. **716 €**  
(dies entspricht (716 € / ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche) rd. 11,74 €/m<sup>2</sup>)

Angaben über die Höhe des monatlichen Hausgeldes für den gegenständlichen Tiefgaragenstellplatz Nr. 158 (Bewertungsobjekt b) wurden nicht gemacht.

### Erhaltungsrücklage

Entsprechend der Jahresabrechnung 2023 vom 24.06.2024 betrug die Höhe der Erhaltungsrücklage zum 31.12.2023 für die Gebäude rd. **1.356.000 €**

Angaben über die Höhe der Erhaltungsrücklage zum 31.12.2023 für die Tiefgaragen wurden nicht gemacht.

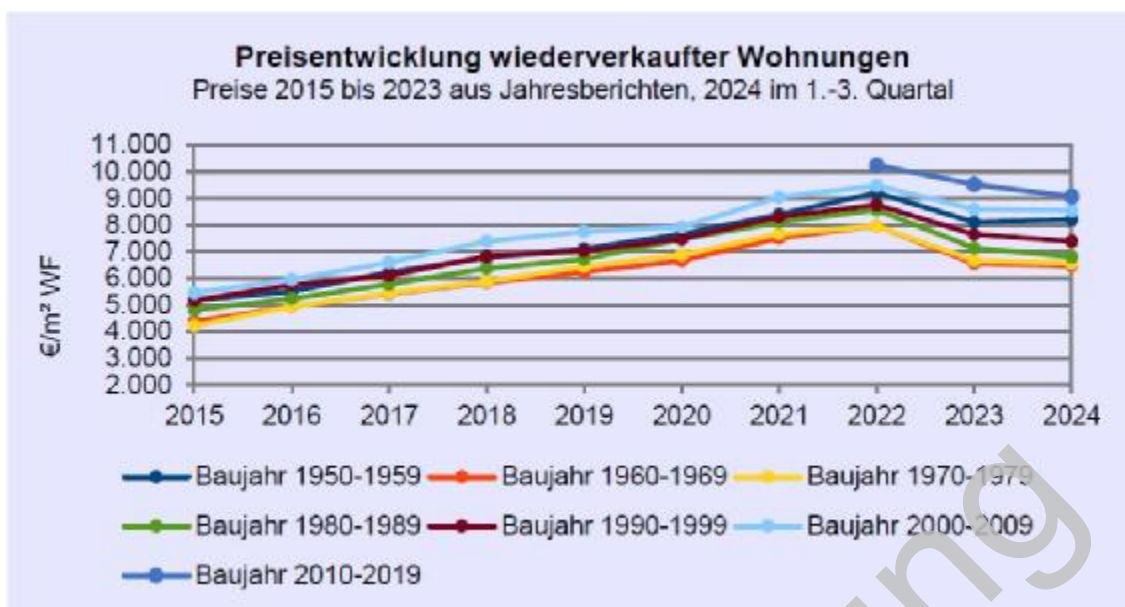
## 2.10 Marktentwicklung

Marktberichte zur allgemeinen Entwicklung des Immobilienmarktes für den Bereich, zu dem das gegenständliche Bewertungsobjekt gehört, werden vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München nicht veröffentlicht.

In der zuletzt veröffentlichten Herbstanalyse 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München ist im 1. – 3. Quartal 2024 die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 31% gestiegen. Der Geldumsatz stieg dabei 57% über das Vorjahresniveau und lag bei insgesamt rd. 8,2 Milliarden Euro. Dabei wurde im Betrachtungszeitraum bei den Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) in allen Teilmärkten ein Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr ermittelt.

Auf dem **Wohnungs- und Teileigentumsmarkt** (z. B. Büros, Läden, Garagen) stieg die Verkaufszahl im 1. – 3. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 28%. Unter den rd. 6.360 verkauften Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekten waren rd. 750 Neubauobjekte. Dabei ist der Geldumsatz ebenfalls gestiegen und lag rd. 23% über dem Vorjahresniveau.

Die folgende Grafik zeigt die Preisentwicklung (mittlerer Kaufpreis für durchschnittliche und gute Wohnlagen), gegliedert nach Baujahresgruppen, für wiederverkaufte Eigentumswohnungen seit 2015 bis zum 3. Quartal 2024:



Die Wohnungspreise sind vorläufig nur als Preistendenz anzusehen, da bisher noch nicht alle vorliegenden Kaufverträge ausgewertet werden konnten.

Im Preisspiegel 2024 (Erhebungszeitraum: Anfang 2024) der Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband e. V. (LBS) sind für die Stadt Unterschleißheim folgende Marktdaten für Eigentumswohnungen (Wiederverkäufe) angegeben. Dabei wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

Mittlere bis gute Wohnlage, 3 Zimmer, Wohnfläche ca. 80 m<sup>2</sup>, ohne Garage/Stellplatz, keine Steuermodelle.

Kaufpreisspanne: von 5.100 €/m<sup>2</sup> bis 7.200 €/m<sup>2</sup>

Häufigster Wert: 6.000 €/m<sup>2</sup>

Der Landkreis München ist Teil des Münchner „Speckgürtels“ und der Metropolregion München, die zu den am stärksten wachsenden und prosperierenden Regionen zählt. Eine Vielzahl von Städten und Gemeinden gelten als bevorzugte Wohnlage im Ballungsraum. Besondere Lagevorteile sind hierbei die Nähe zur Landeshauptstadt, die Einbindung in das S-Bahn-Netz und die vielfach landschaftlich reizvolle Umgebung sowie zudem die gute überregionale Anbindung für den Individualverkehr. Die hohe Attraktivität der Region als Arbeits- und Wohnstandort, Ausweicheffekte angesichts des mangelnden oder sehr hochpreisigen Angebots in München und Niedrigzinsen haben seit geraumer Zeit für eine enorme Nachfrage nach Wohnraum im Münchner Speckgürtel gesorgt. Durch die Coronavirus-Pandemie wurde dieser Trend in allen Marktsegmenten zudem verstärkt. Über 10 Jahre lang war eine deutli-

che Flucht in Sachwerte erkennbar, die Nachfrage nach Immobilien hat in der gesamten Metropolregion München stark zugenommen. Es fand regelrecht ein „Ausverkauf“ statt, was teils zu exponentiell ansteigenden Preisen und einem „Verkäufermarkt“ führte. Zudem führten ein knappes Angebot und steigende Baukosten zu einem enormen Miet- und Preisanstieg. Zwischenzeitlich hat sich die weltpolitische und weltwirtschaftliche Situation, mit damit einhergehenden negativen Wirtschaftsaussichten, grundlegend geändert und strahlt mittlerweile auf die regionalen Märkte aus. Die zunehmenden Mehrbelastungen bei Baukosten und Zinsen, nachlassende Kaufkraft sowie extrem steigende Energiepreise lassen die Gefahr von Insolvenzen steigen. Zudem steigern erhöhte Eigenkapitalquoten, stark ansteigende, zum Teil kaum kalkulierbare Preise, speziell auch im Energie- und Baustoffsektor, das Kostenrisiko, insbesondere sofern Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Ausführung anstehen. Dies wird bedingt durch die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Europäischen Union, insbesondere durch die Sorgen um die Stabilität des Euros im Zuge einer neu aufkeimenden Banken- und Schuldenkrise, die signifikant gestiegene Inflation und deutlich gestiegenen Finanzierungskosten (die Bauzinsen haben sich seit Anfang 2022 mehr als verdreifacht), durch die Verunsicherung über einen schwelenden Handelskrieg zwischen den Großmächten China und USA sowie die unabsehbaren Folgen immer weiter eskalierender kriegerischer Auseinandersetzungen. Die langwierige und anhaltende Diskussion über die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes hat zudem für Verunsicherung bei den Marktteilnehmern gesorgt. Marktbeobachtungen lassen insbesondere bei älteren, energetisch nicht sanierten Gebäuden eine deutliche Kaufzurückhaltung erkennen. Laut Pressemitteilung vom 16.12.2024 wurden vom IVD Süd (Immobilienverband Deutschland Süd) im Berichtsjahr 2024 im Kaufsegment sowohl in der bayerischen Landeshauptstadt München als auch im Münchner Umland jeweils knapp 20.000 Immobilienangebote ermittelt. Für die Stadt München entspricht dies gegenüber 2021, also dem Jahr vor der Zinswende, einem deutlichen Plus von 38%; im Münchner Umland, wo die Nachfrage traditionell zumindest etwas geringer als in der Landeshauptstadt ist, hat sich das Objektangebot sogar verdoppelt (+100%). Zwischenzeitlich wurde dieser Negativ-Trend allmählich durchbrochen; in einem wieder etwas besseren und stabileren Finanzierungsumfeld stellt sich die Nachfrage wieder spürbar stärker dar. Auch haben sich die Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern sukzessive soweit angeglichen, dass letztendlich auch wieder mehr Immobilien den Eigentümer wechseln. Insgesamt konzentriert sich diese Nachfrage jedoch sehr stark auf gute, energetisch hochwertige Bestandsimmobilien. Für – in Relation hierzu – meist sehr teure Neubauobjekte findet sich hingegen weiterhin nur ein sehr kleiner Kreis an Interessenten.

## 2.11 Zusammenfassung und Beurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine relativ einfache Wohnlage mit einfacher Wohnadresse am nordöstlichen Bebauungsrand des Stadtteils Lohhof mit sehr guter verkehrstechnischer Anbindung sowohl für den öffentlichen Personennahverkehr als auch für den Individualverkehr an die Landeshauptstadt München bzw. an den Münchner Flughafen handelt. Grundsätzlich nachteilig ist die sehr angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen. Aufgrund der Nähe zur Bahntrasse München – Landshut im Südosten muss mit Immissionen durch den Bahnverkehr gerechnet werden.

Die aufstehende Bebauung wurde ca. Anfang der 1970er Jahre des vergangenen Jahrhunderts errichtet. Das zum Stichtag rd. 53 Jahre alte Anwesen stellt sich, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Allgemeinzustand dar. Die Bauausführung dürfte weitgehend den damaligen Anforderungen an Schall- und bedingt den heutigen an Wärmeschutz entsprechen; laut Energieausweis ist das Gebäude der Energieeffizienzklasse „E“ zuzuordnen. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden bzw. demnächst fällige Sonderumlagen wurden nicht gemacht. Insofern wird bei der nachfolgenden Bewertung der mangelfreie Zustand der aufstehenden Bebauung samt Tiefgaragen und Außenanlagen angenommen.

Die gegenständliche 2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 158 (Bewertungsobjekt a) befindet sich im 7. Obergeschoss Mitte des Gebäudes Hs.Nr. 1 und ist nach Südwesten gerichtet. Sie verfügt über einen wirtschaftlich geschnittenen Grundriss mit hellem Wohnzimmer. Vorteilhaft ist das Vorhandensein der Südwestloggia mit rd. 14 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie dass der Wohnung der Tiefgaragenstellplatz Nr. 158 (Bewertungsobjekt b) zugeordnet ist. Nachteilig ist die sehr kleine Küche mit lediglich rd. 3 m<sup>2</sup> Grundfläche. Besonders nachteilig ist, dass durch Teilung des ursprünglichen Schlafzimmers der von der Diele aus erschlossene Raum weder über Belichtung durch Tageslicht noch über ausreichend Belüftung verfügt. Die Gesamtkonzeption der Wohnung ist für einen 2- bis 3-Personen-Haushalt genügend. Für eine größere Familie dürfte das Platzangebot nicht ausreichen. Die Wohnung wurde offensichtlich modernisiert; die Ausstattung ist als durchschnittlich zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand wird als einfach bis durchschnittlich gepflegt, teilweise als abgewohnt empfunden.

Die Besichtigung der Tiefgarage und des gegenständlichen Tiefgaragenstellplatzes Nr. 158 war nicht möglich. Insofern können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes keine Aussagen getroffen werden.

Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e wird aufgrund der vorne gemachten Ausführungen sowie der wesentlichen wertrelevanten Merkmale, also Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, generell als eingeschränkt, gegebenenfalls von preislichen Zugeständnissen abhängig beurteilt.

Digitale Fassung

### **3.0 Bewertungskriterien**

#### **3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Nachfolgende Wertermittlung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53) durchgeführt.

Nach § 6 der ImmoWertV sind für die Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Auswahl des/r anzuwendenden Verfahren/s liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Immobilienmarktes jeweils zu berücksichtigen sind. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des/r angewendeten Wertermittlungsverfahren/s unter Würdigung seiner/ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Grundsätzlich ist es völlig ausreichend, lediglich ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es das Geschehen des Grundstücksmarkts widerspiegelt.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) ist in der Regel sowohl bei unbebauten als auch bebauten Grundstücken, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind, sowie bei Wohnungs- und Teileigentum anzuwenden, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z. B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken einschließlich Handelsunternehmen.

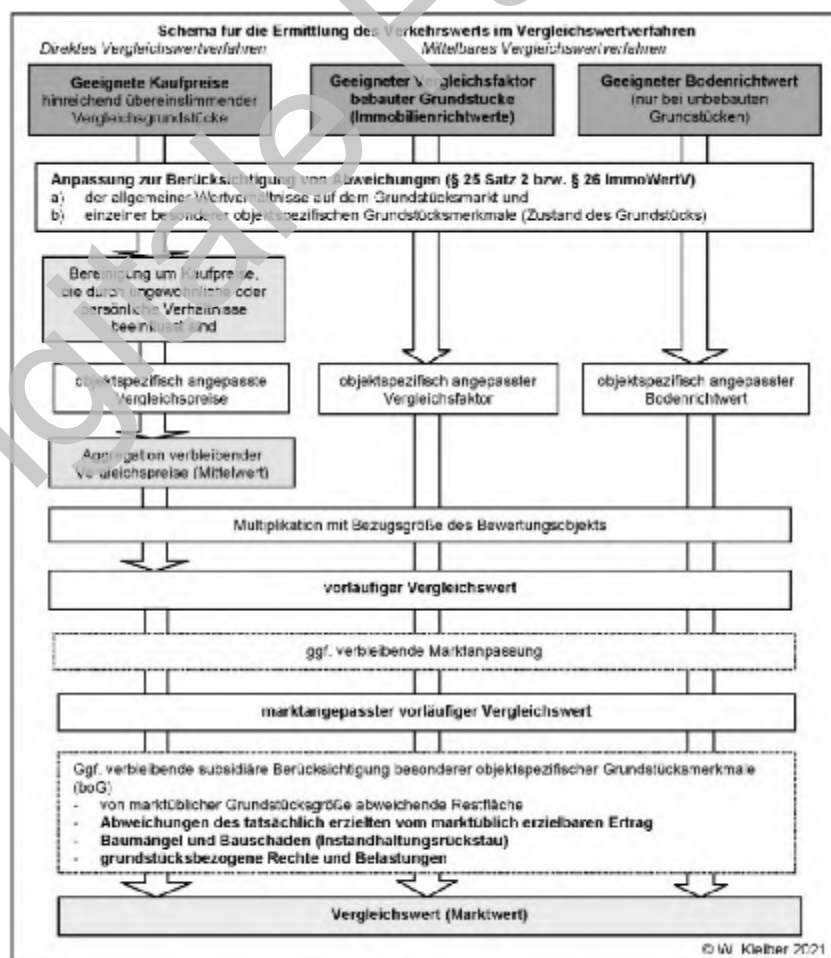
Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu

nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden.

Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) wie folgt definiert:

*„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Nachfolgende Wertermittlung wird nach dem **Vergleichswertverfahren** durchgeführt, weil sich der Wohn- und Teileigentumsteilmarkt nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (€/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzungsfläche) bzw. dem Preis je Kfz-Stellplatz orientiert und in der Regel keine oder nur geringfügige Marktanpassungsab- oder -zuschläge ermittelt werden müssen, da sich das Marktgeschehen bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt. Zudem wird dabei auf die Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts abgestellt.



Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber Digital

Im Vergleichswertverfahren werden Kaufpreise vergleichbarer Objekte (Wiederverkäufe) aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen aus dem gegenständlichen Bereich und der näheren Umgebung des/r Bewertungsobjekts/e herangezogen, welche in Bezug auf die örtliche konkrete Lage sowie in ihren wertbildenden Faktoren mit dem/n Bewertungsobjekt/en direkt vergleichbar sind. Allgemeine, werterhöhende oder wertmindernde Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (2) ImmoWertV, welche sich nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt der Veräußerung ergeben, werden durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt. Die Angabe der genauen Lage der zum Preisvergleich herangezogenen Objekte kann aus Datenschutzgründen nicht erfolgen.

Die kalkulatorischen Kosten für die Durchführung (eventuell) anfallender Schönheitsreparaturen bleiben bei dieser Wertermittlung entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes unberücksichtigt.

### 3.2 Erbbaugrundstücks- und Gebäudedaten

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:		15.04.2025
<u>Zusammengesetztes Erbbaugrundstück:</u>		
Fl.Nr. 990/2, Gemarkung Unterschleißheim:		15.754 m <sup>2</sup>
Fl.Nr. 990/9, Gemarkung Unterschleißheim:		1.021 m <sup>2</sup>
Gesamtgröße:		<u>16.775 m<sup>2</sup></u>
<u>Erbbaurecht am Grundstück:</u>		
Eingetragen seit:		01.04.1970
Laufzeit bis:		31.03.2069
Restlaufzeit zum Stichtag:	2069 - 2025	rd. 44 Jahre
Erbbauzins laut Jahresabrechnung 2023 zum Stichtag:		rd. 204.152 €
<u>Aufstehende Bebauung:</u>		
Baujahr:		ca. 1972
Alter des/r Gebäude/s zum Stichtag:	2025 - 1972	ca. 53 Jahre
Übliche Ø wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND):		ca. 80 Jahre
Rechnerische Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):	80 Jahre - 53 Jahre	ca. 27 Jahre
a) <u>2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 158:</u>		
Anteil am Erbbaurecht gemäß Grundbuchauszug: (16.775 m <sup>2</sup> / 1.000 x 4,60)	4,60/1.000	77,17 m <sup>2</sup>
Anteil am Erbbauzins gemäß Grundbuchauszug: (204.152 € / 1.000 x 4,60)		rd. 939,10 €
Stockwerkslage:		7. OG
Ausrichtung:		Südwesten
Wohnfläche (WF) lt. Aufteilungsplan:		ca. 61,00 m <sup>2</sup>
Kellerraum Nr. 158, Nutzungsfläche (NUF) lt. Aufteilungsplan:		ca. 2,00 m <sup>2</sup>
Sondernutzungsrechte:		keine
b) <u>Tiefgarage Nr. 177:</u>		
Anteil am Erbbaurecht gemäß Kaufvertrag: (16.775 m <sup>2</sup> / 1.000 x 16 / 91)	1/91 Anteil an 16/1.000	2,95 m <sup>2</sup>
Sondernutzungsrechte:		Stellplatz Nr. 158
Anteil am Erbbauzins gemäß Kaufvertrag: (204.152 € / 1.000 x 16 / 91)		rd. 35,89 €

## 4.0 Wertermittlung

### 4.1 **Bewertungsobjekt a)**

#### 4.1.1 **Vorläufiger, belasteter Vergleichswert**

##### Mittelbarer Preisvergleich

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München werden keine Marktdaten, wie z. B. durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnlagequalitäten oder Preise für Kfz-Stellplätze, in der Gemeinde Unterschleißheim ermittelt.

Im zuletzt für das Jahr 2023 veröffentlichten Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München ist zu Wohnungen und Apartments im Erbbaurecht Folgendes ausgeführt:

*„Kaufpreise von Wohnungen und Apartments im Erbbaurecht werden unter anderem von der Höhe des Erbbauzinses und der Restlaufzeit des Erbbaurechts beeinflusst. Die Erbbauzinsen von Wohnungen und Apartments in älteren Baujahresgruppen bewegen sich aufgrund unterschiedlicher Bemessungsgrundlagen in den Erbbaurechtsverträgen innerhalb einer größeren Schwankungsbreite und liegen teilweise auf niedrigem Niveau.“*

Diese Einschätzung dürfte auch auf die Marktverhältnisse und das Marktgeschehen in der Stadt Unterschleißheim zutreffen.

##### Unmittelbarer Preisvergleich

Die nachfolgenden Vergleichspreise (Wiederverkäufe) für Wohnungen im Erbbaurecht wurden auf Antrag bei der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag benannt bzw. aus der Kaufpreissammlung des Sachverständigen entnommen.

Die vom örtlichen Gutachterausschuss bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen aus dem gegenständlichen Bereich und der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes herangezogenen Vergleichsobjekte weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale Unterschiede, insbesondere nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt

der Veräußerung auf, wobei die detaillierte Ausstattungsqualität sowie der Unterhaltungszustand der Vergleichsobjekte aufgrund des gegebenen und zugänglichen Datenmaterials der Kaufpreissammlung nicht bekannt sind. Zudem werden für vermietete Wohnungen niedrigere Verkaufspreise erzielt, dies wird auch durch Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, veröffentlicht im Jahresbericht „Der Immobilienmarkt in München 2023“, bestätigt.

Die ausgewählten Vergleichsobjekte werden mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der **Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage** und dem **Zeitpunkt der Veräußerung**, in Bezug gesetzt. Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertkriterien wird durch entsprechende Zu- und Abschläge vorgenommen und das arithmetische Mittel, wie nachfolgend dargestellt, gebildet:

Nr.	Datum	Wohnfläche	Baujahr	Wohnlage	Etage	Ausstattung	vermietet	Kaufpreis	*Summe Zu-/Abschlag +/-	markt-/objekt-spezifisch angepasster vorläufiger Vergleichswert
1	Jul 23	77 m <sup>2</sup>	1972	einfach	8 .OG	o. A.	nein	3.812 €/m <sup>2</sup>	-10%	3.431 €/m <sup>2</sup>
2	Okt 23	107 m <sup>2</sup>	1972	einfach	3 .OG	o. A.	nein	2.673 €/m <sup>2</sup>	5%	2.807 €/m <sup>2</sup>
3	Nov 23	61 m <sup>2</sup>	1972	einfach	3 .OG	o. A.	nein	3.033 €/m <sup>2</sup>	2%	3.094 €/m <sup>2</sup>
4	Apr 24	107 m <sup>2</sup>	1972	einfach	7 .OG	o. A.	nein	2.804 €/m <sup>2</sup>	4%	2.916 €/m <sup>2</sup>
5	Mai 24	107 m <sup>2</sup>	1972	einfach	4 .OG	o. A.	nein	2.804 €/m <sup>2</sup>	7%	3.000 €/m <sup>2</sup>
6	Sep 24	77 m <sup>2</sup>	1972	einfach	2 .OG	o. A.	nein	3.182 €/m <sup>2</sup>	4%	3.309 €/m <sup>2</sup>
7	Sep 24	107 m <sup>2</sup>	1972	einfach	2 .OG	o. A.	nein	2.430 €/m <sup>2</sup>	9%	2.649 €/m <sup>2</sup>
Arithmetische Mittelwerte, rd.								<b>2.960 €/m<sup>2</sup></b>		<b>3.030 €/m<sup>2</sup></b>

Kaufpreisspanne:	min. rd.	2.430 €/m <sup>2</sup>	2.650 €/m <sup>2</sup>
	max. rd.	3.810 €/m <sup>2</sup>	3.430 €/m <sup>2</sup>
Median:	rd.	2.800 €/m <sup>2</sup>	3.000 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung:	rd.	446 €/m <sup>2</sup>	274 €/m <sup>2</sup>
	rd.	15,07%	9,04%
Differenz Kaufpreis/Kaufpreis':	rd.		2,36%
Mittelwert Wohnfläche:	rd.	92 m <sup>2</sup>	
Mittelwert Baujahr:	rd.	1972	

\*Zu-/Abschlag wegen Makro-/Mikrolage, Marktlage/Verkaufszeitpunkt, Größe, Ausrichtung, Balkon/Terrasse, unvermietet/vermietet, Lift usw.

Der geschätzte Werteeinfluss (Summe der individuellen Zu- und Abschläge) der gegenüber dem Bewertungsobjekt abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsobjekts zu verstehen, d. h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjektes führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.

Die benannten Objekte liegen sämtlich im Bereich der Gemarkung Unterschleißheim, im direkten Umfeld des gegenständlichen Anwesens, und stellen eine Auswahl aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses bzw. des Sachverständigen dar. Die Lagen der einzelnen angeführten Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen bekannt, werden jedoch aus Datenschutzgründen hier nicht angeführt.

- zu 1) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare einfache Wohnlage mit einfacher Wohnadresse; größere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 2) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare einfache Wohnlage mit einfacher Wohnadresse; wesentlich größere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 3) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare einfache Wohnlage mit einfacher Wohnadresse; etwa gleich große, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 4) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare einfache Wohnlage mit einfacher Wohnadresse; wesentlich größere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 5) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare einfache Wohnlage mit einfacher Wohnadresse; wesentlich größere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 6) Direkt vergleichbare einfache Wohnlage mit einfacher Wohnadresse; größere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 7) Direkt vergleichbare einfache Wohnlage mit einfacher Wohnadresse; wesentlich größere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie

Die Bandbreite der Kaufpreise lässt die Individualität der einzelnen Objekte erkennen. Die Auswertung der angepassten Vergleichspreise ergab, dass der wahrscheinlichste Kaufpreis für das gegenständliche Bewertungsobjekt a) in einer Spanne zwischen rd. 2.650 € bis 3.430 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt. Der arithmetische Mittelwert der Verkaufspreise beträgt rd. 3.030 €/m<sup>2</sup> mit einer Standardabweichung (Varianz) von rd. 15%, der Median liegt bei rd. 3.000 €/m<sup>2</sup>.

#### Vorläufiger, belasteter Vergleichswert

Der vorläufige, belastete Vergleichswert beinhaltet die mit dem Erbbaurecht verbundene Erbbauzinszahlungsverpflichtung; er bezieht sich also auf den mit der Eintragung in der Abteilung II, lfd. Nr. 2 des Grundbuchs belasteten Zustand.

Unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die gegenständliche 2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 158 (Bewertungsobjekt a) auf den im Vergleich zum arithmetischen Mittel gegenüber Ausreißern (extrem abweichenden Werten) robusteren, markt-/objektspezifisch angepassten Median in Höhe von rd. **3.000 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche abgestellt und der vorläufige, belastete Vergleichswert wie folgt begutachtet:

**Markt-/objektspezifischer vorläufiger, belasteter Vergleichswert**

2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 158, rd: 61 m<sup>2</sup> x 3.000 €/m<sup>2</sup> rd. 183.000 €  
(mit Erbbauzinszahlungsverpflichtung)

Werteinfluss wegen Renovierungs-/Instandsetzungsbedarf, ca.: 61 m<sup>2</sup> x 0 €/m<sup>2</sup> rd. 0 €  
183.000 €

**Vorläufiger, belasteter Vergleichswert**

gerundet **183.000 €**

Dies entspricht je m<sup>2</sup>-Wohnfläche rd. 3.000 €/m<sup>2</sup>

**Anmerkung:**

Für die Ermittlung des vorläufigen, belasteten Vergleichswertes wurden sowohl bei den Vergleichsobjekten als auch beim gegenständlichen Bewertungsobjekt die (bewertungstechnischen) Wohnflächenangaben aus der Teilungserklärung übernommen.

**4.1.2 Unbelasteter Vergleichswert**

Gemäß § 8 ImmoWertV (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG) sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Hierzu gehören unter anderem die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen; im hier gegebenen Fall die in Abteilung II, lfd. Nr. 2 des Grundbuchs eingetragene Erbbauzinsbelastung.

Durch die Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer Wohnungserbaurechte wurde vorstehend unter 4.1.1 der durch den Erbbauzins belastete vorläufige Vergleichswert der gegenständlichen 2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 158 (Bewertungsobjekt a) abgeleitet. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ist jedoch auftragsgemäß der miet- und lastenfreie, also der vom Erbbauzins unbelastete Verkehrswert zu ermitteln. Dies erfolgt durch Addition des vorläufigen, belasteten Vergleichswerts und des Barwerts der Belastung aus der Erbbauzinszahlungsverpflichtung.

Als Zinsfuß für die Barwertermittlung ist der marktübliche Liegenschaftszins heranzuziehen. Wie bereits vorne erwähnt werden vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München zum Stichtag keine Marktdaten, wie z. B. Liegenschaftszinssätze für (wiederverkaufte) Eigentumswohnungen oder sonstige Kennzahlen, veröffentlicht.

In seiner zuletzt vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München veröffentlichten Herbstanalyse 2024 ist für Mietwohnhäuser ein durchschnittlicher Liegenschaftszins von rd. 2,7% angegeben. Für Eigentumswohnungen in Unterschleißheim wird der Zinssatz für die Kapitalisierung der Erbbauzinszahlungsverpflichtung in Höhe von rd. 3,0% als angemessen erachtet.

#### Unbelasteter Vergleichswert

##### 2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 158:

Restlaufzeit des Erbbaurechts zum Stichtag:	rd.	44 Jahre
Angemessener Liegenschaftszinssatz:	rd.	3,00%
Anteil am Erbbauzins gemäß Grundbuchauszug:	rd.	939,10 €
Barwert-/Kapitalisierungsfaktor:		24,254
Barwert der Erbbauzahlungsverpflichtung:	939,10 € x 24,254	rd. 22.780 €

#### **Markt-/objektspezifischer vorläufiger, belasteter Vergleichswert**

2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 158: (mit Erbbauzinszahlungsverpflichtung)	rd.	183.000 €
--	-----	-----------

#### **Werteinfluss, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)**

Barwert der Erbbauzahlungsverpflichtung:	rd.	<u>22.780 €</u>
--	-----	-----------------

#### **Vergleichswert 2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 158**

(fiktiv miet- und lastenfrei ohne Erbbauzinszahlungsverpflichtung)	gerundet	<u>206.000 €</u>
--	----------	------------------

Dies entspricht je m <sup>2</sup> -Wohnfläche	rd.	3.377 €/m <sup>2</sup>
---	-----	------------------------

## **4.2 Bewertungsobjekt b) (nachrichtlich)**

### Vorläufiger, belasteter Vergleichswert

Pkw-Stellplätze werden in der Regel zusammen mit Wohnungs- bzw. Teileigentum veräußert. Für Tiefgaragenstellplätze (Wiederverkäufe) im Erbbaurecht werden am örtlichen Grundstücksmarkt üblicherweise ca. 7.500 € bis 12.500 €, im Mittel rd. 10.000 € je Stellplatz erzielt. Insofern wird bei dieser Wertermittlung von der Einholung spezieller Einzelverkaufspreise für Tiefgaragenstellplätze im Erbbaurecht abgesehen und der Wert des gegenständlichen Tiefgaragenstellplatzes Nr. 158 (mit Erb-

bauzinszahlungsverpflichtung) ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum pauschal mit ca. **10.000 €** in Ansatz gebracht.

Unbelasteter Vergleichswert

Auftragsgemäß ist im Zwangsversteigerungsverfahren der miet- und lastenfreie Verkehrswert, also der vom Erbbauzins unbelastete Verkehrswert zu ermitteln. Dies erfolgt durch Addition des vorläufigen, belasteten Vergleichswerts und des Barwerts der Belastung aus der Erbbauzinszahlungsverpflichtung.

1/91 Anteil an Tiefgarage Nr. 177:

Restlaufzeit des Erbbaurechts zum Stichtag:	rd.	44 Jahre
Angemessener Liegenschaftszinssatz:	rd.	3,00%
Anteil am Erbbauzins gemäß Kaufvertrag:	rd.	35,89 €
Barwert-/Kapitalisierungsfaktor:		24,254
Barwert der Erbbauzahlungsverpflichtung:	35,89 € x 24,254 rd.	870 €

**Markt-/objektspezifischer vorläufiger, belasteter Vergleichswert**

1/91 Anteil an Tiefgarage Nr. 177, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz Nr. 158: (mit Erbbauzinszahlungsverpflichtung)	rd.	10.000 €
---	-----	----------

**Werteinfluss, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)**

Barwert der Erbbauzahlungsverpflichtung:	rd.	<u>1.000 €</u>
--	-----	----------------

**1/91 Anteil an Tiefgarage Nr. 177, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz Nr. 158**

(fiktiv miet- und lastenfrei ohne Erbbauzinszahlungsverpflichtung)	rd.	<u><u>11.000 €</u></u>
--	-----	------------------------

## 5.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert für die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) im Anwesen Carl-von-Linde-Straße 1 in 85716 Unterschleißheim wurde anhand des Vergleichswertverfahrens abgeleitet. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Als Vergleichswerte im miet- und lastenfreien Zustand wurden folgende Werte ermittelt:

- a) 2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 158 rd. 206.000 €
- b) 1/91 Anteil an Tiefgarage Nr. 177, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz Nr. 158 (nachrichtlich) 11.000 €

Unter Beachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der speziellen Lage am Immobilienmarkt, insbesondere der konkreten Lage sowie der im hier gegebenen Fall wertbestimmenden Faktoren, wird der fiktiv miet- und lastenfreie Verkehrswert, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum, der gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) im Anwesen Carl-von-Linde-Straße 1 in 85716 Unterschleißheim, zusammengesetztes Erbbaugrundstück Fl.Nrn. 990/2, 990/9, Gemarkung Unterschleißheim, zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 15.04.2025 auf (gerundet)

- a) 2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 158 mit ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 7. Obergeschoss samt dazugehörigem Kellerabteil mit ca. 2 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche **210.000 €**  
(m. W. zweihundertzehntausend Euro)  
(dies entspricht (210.000 € / ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche) rd. 3.443 €/m<sup>2</sup>)
- b) 1/91 Anteil an Tiefgarage Nr. 177, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz Nr. 158 (nachrichtlich) **11.000 €**  
(m. W. elftausend Euro)

begutachtet.

**Anmerkung zu den Rechten und Lasten:**

a) 2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 158

Der Barwert der Erbbauzinszahlungsverpflichtung  
(Grundbuch Abteilung II, lfd. Nr. 2) wurde ermittelt zu rd. 23.000 €

Im Falle des Bestehenbleibens dieses Rechts ergibt sich der mit der Erbbauzins-  
zahlungsverpflichtung belastete Verkehrswert mit  
(210.000 € - 23.000 €) gerundet 180.000 €  
(m. W. einhundertachtzigtausend Euro)  
(dies entspricht (180.000 € / ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche) rd. 2.951 €/m<sup>2</sup>)

b) 1/91 Anteil an Tiefgarage Nr. 177, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an  
Tiefgaragenstellplatz Nr. 158 (nachrichtlich)

Der Barwert der Erbbauzinszahlungsverpflichtung  
(Grundbuch Abteilung II, lfd. Nr. 2) wurde ermittelt zu rd. 900 €

Im Falle des Bestehenbleibens dieses Rechts ergibt sich der mit der Erbbauzins-  
zahlungsverpflichtung belastete Verkehrswert mit  
(11.000 € - 900 €) gerundet 10.000 €  
(m. W. zehntausend Euro)

München, den 28. April 2025

Antonio D. Margherito

# Lage im Landkreis München

85716 Unterschleißheim, Carl-von-Linde-Straße 1

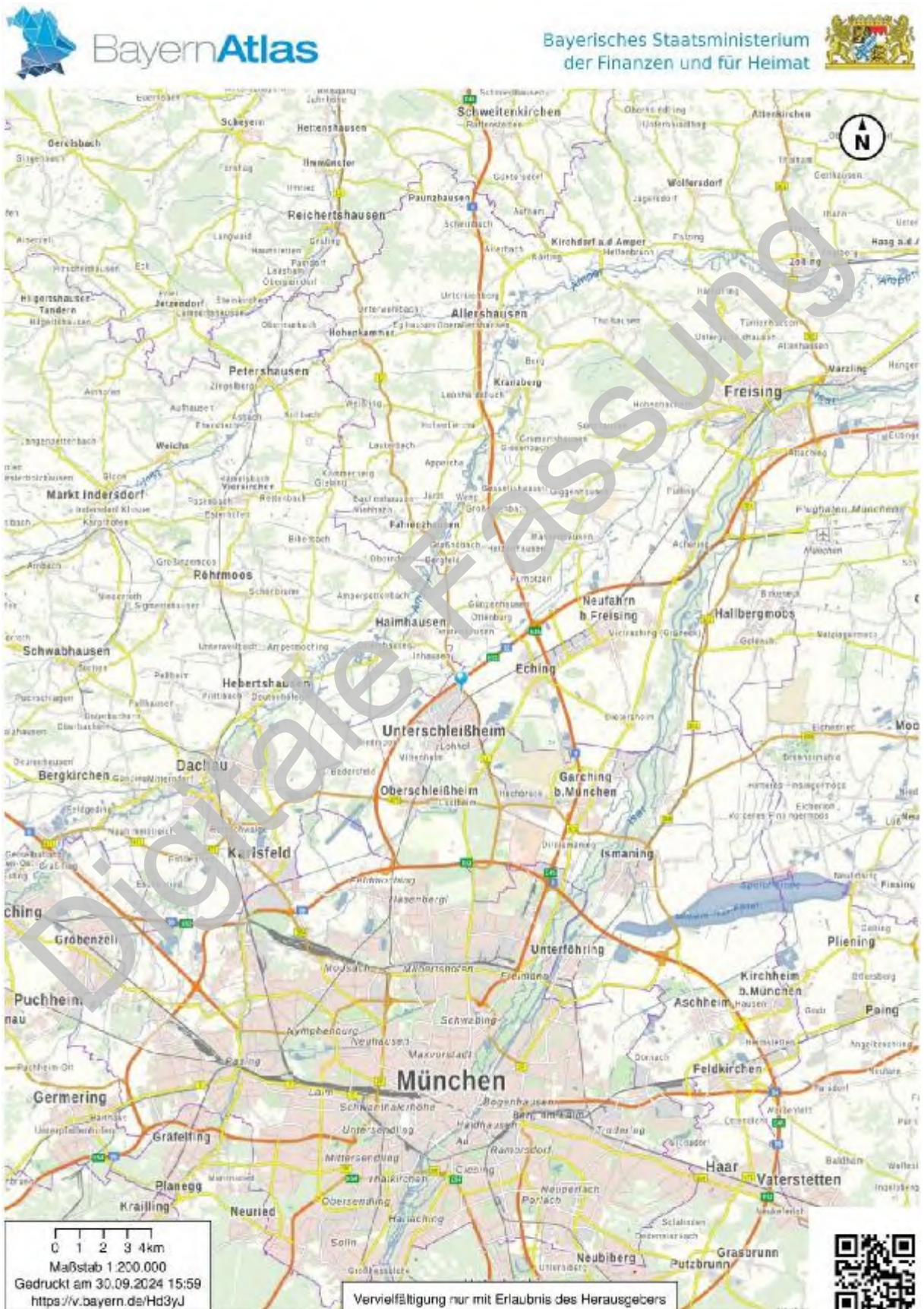


Quelle: Wikipedia

# Übersichtskarte

(Maßstab ca. 1:200.000)

85716 Unterschleißheim, Carl-von-Linde-Straße 1



# Übersichtskarte

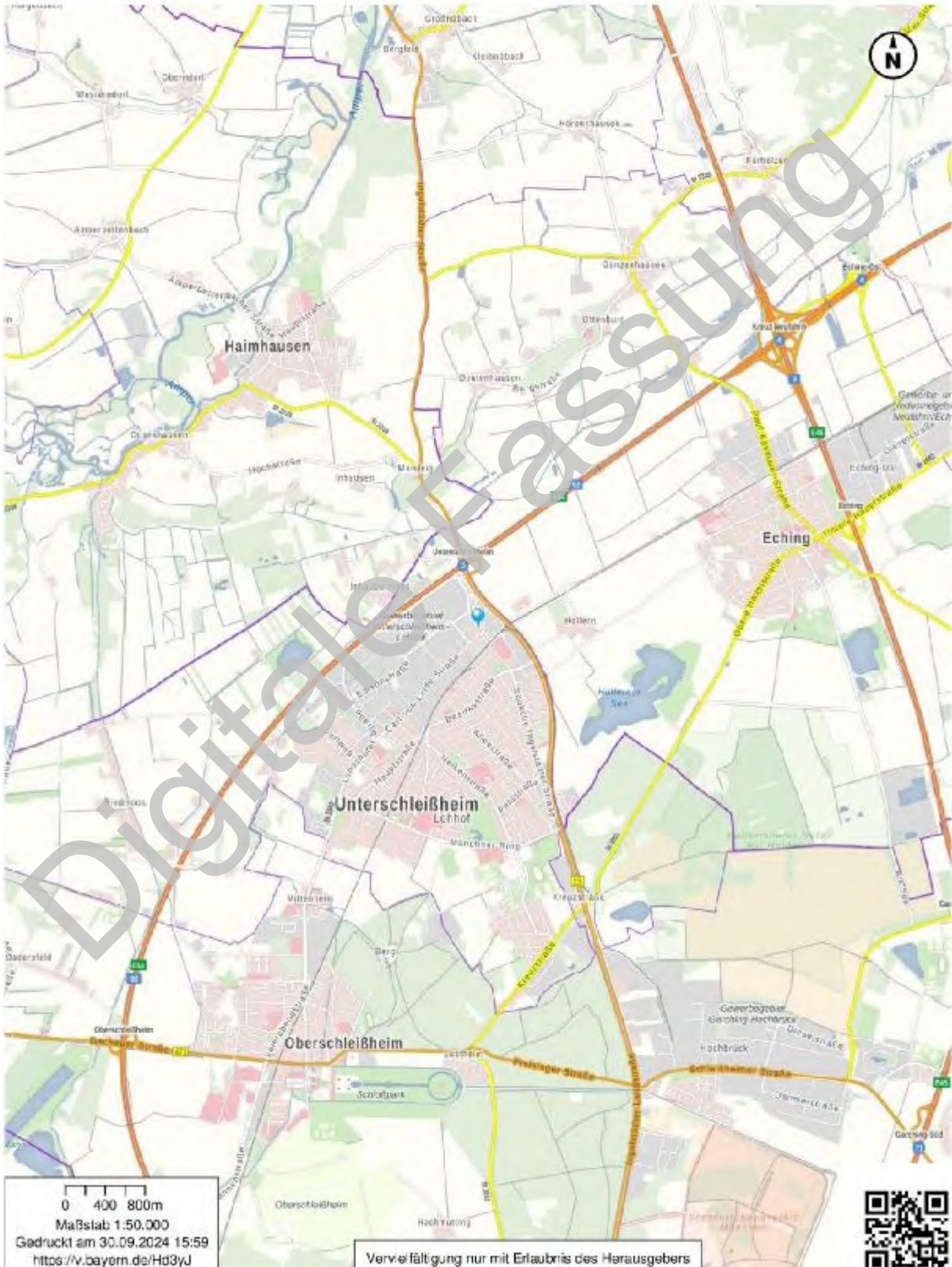
(Maßstab ca. 1:50.000)

## 85716 Unterschleißheim, Carl-von-Linde-Straße 1



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



0 400 800m  
Maßstab 1:50.000  
Gedruckt am 30.09.2024 15:59  
<https://v.bayern.de/Hd3yJ>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

# Ortsplanausschnitt

(Maßstab ca. 1:10.000)

## 85716 Unterschleißheim, Carl-von-Linde-Straße 1



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



0 50 100 200m  
Maßstab 1:10.000  
Gedruckt am 30.09.2024 15:59  
<https://v.bayern.de/Hd3yJ>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

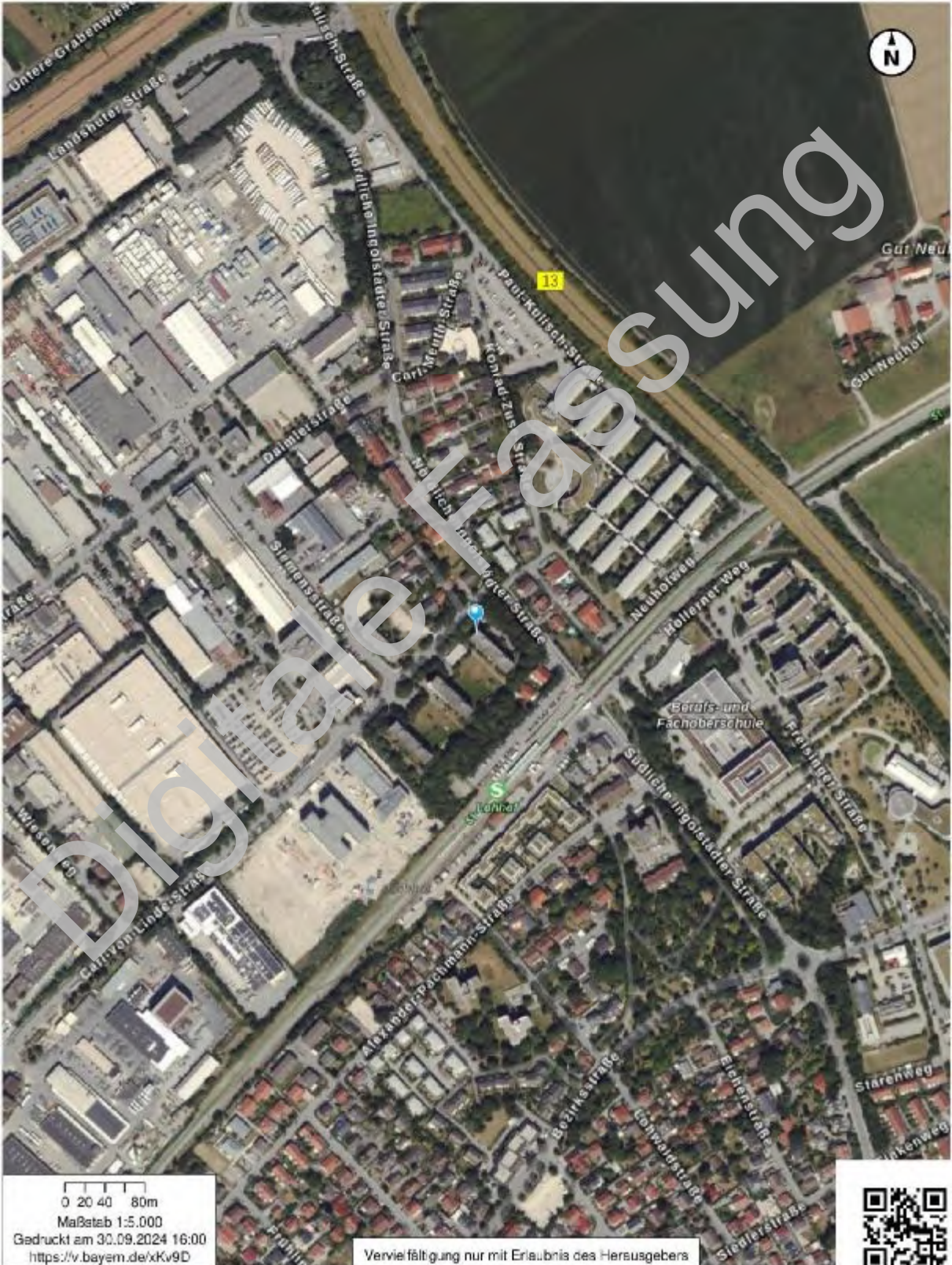
# Luftbildaufnahme

(Maßstab ca. 1:5.000)

## 85716 Unterschleißheim, Carl-von-Linde-Straße 1



Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



0 20 40 80m  
Maßstab 1:5.000  
Gedruckt am 30.09.2024 16:00  
<https://v.bayern.de/xkv9D>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

### Lageplan

(Maßstab ca. 1:1.250)  
**85716 Unterschleißheim, Carl-von-Linde-Straße 1**



Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



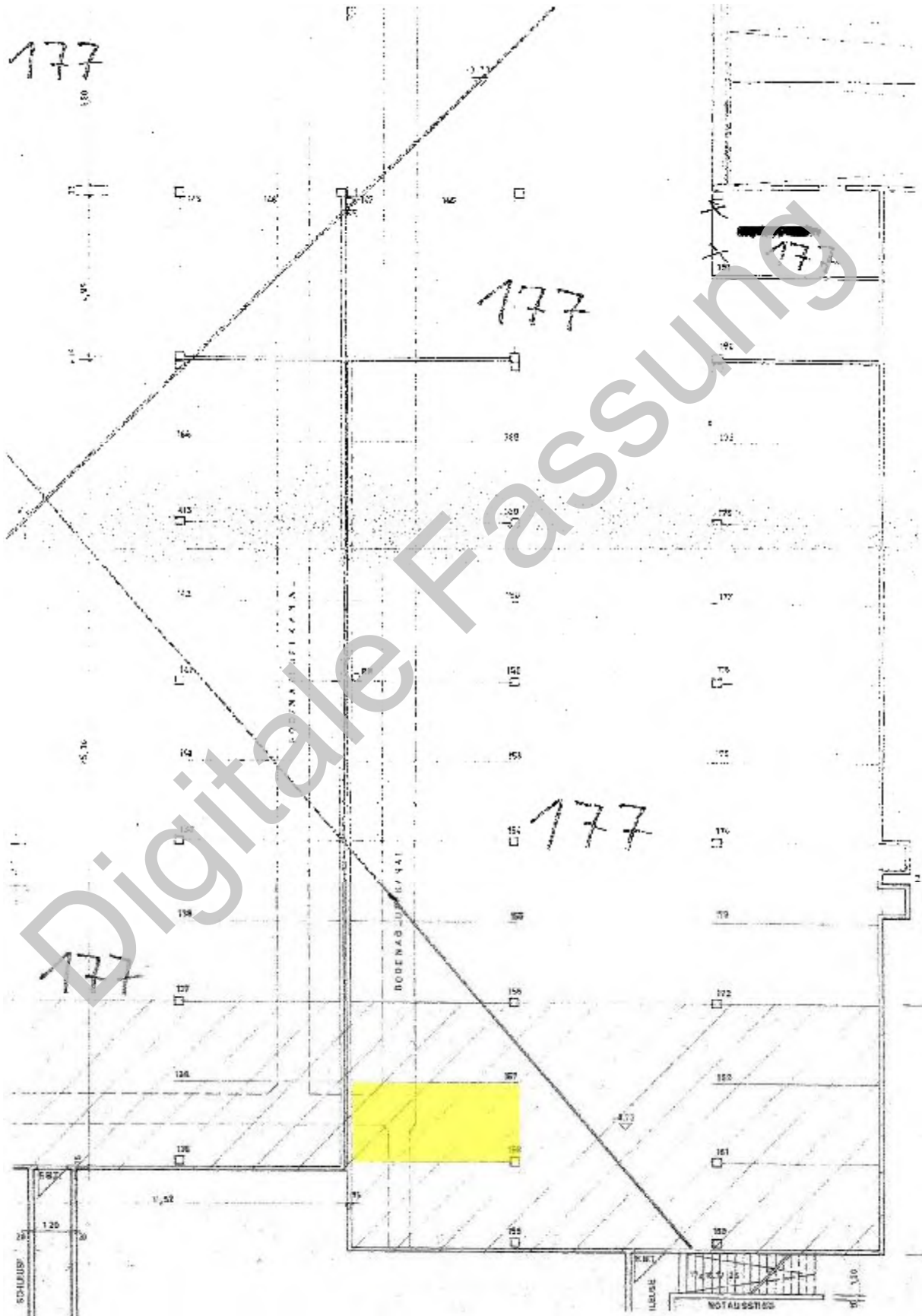
0 5 10 15 20m  
Maßstab 1:1.000  
Gedruckt am 30.09.2024 16:00  
<https://v.bayern.de/StR7Y>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

# Aufteilungsplan

(unmaßstäbliche Darstellung)

## Tiefgarage

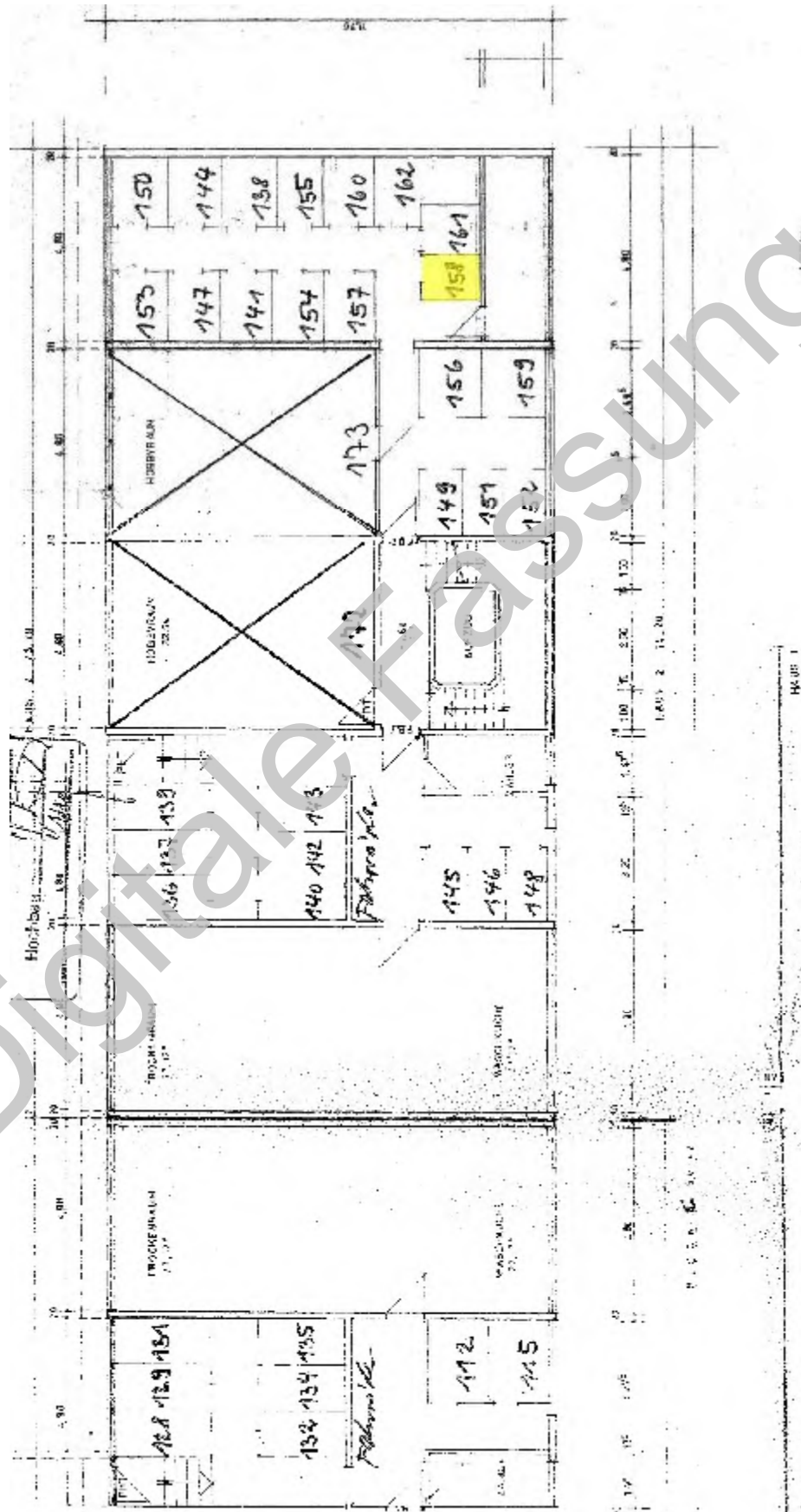


Stellplatz Nr. 158

# Aufteilungsplan

(unmaßstäbliche Darstellung)

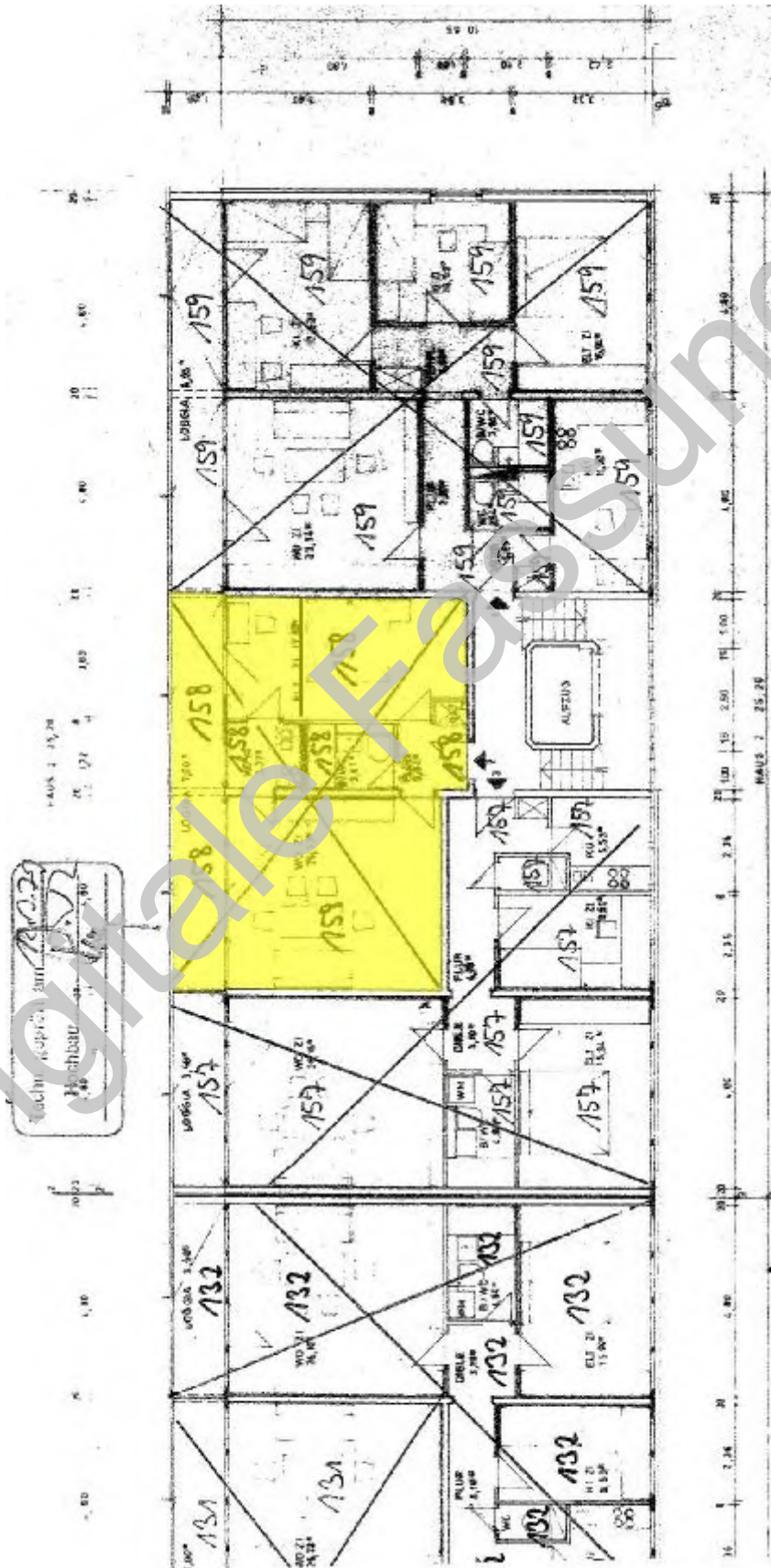
## Kellergeschoss



# Aufteilungsplan

(unmaßstäbliche Darstellung)

## 7. Obergeschoss



2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 158



Carl-von-Linde-Straße n. Nordosten



Carl-von-Linde-Straße n. Südwesten



Nördliche Ingolstädter Straße n. Nordwesten



Nördliche Ingolstädter Straße n. Südosten



Gebäude Hs.Nrn. 1, 3 Ansicht v. Nordosten



Gebäude Hs.Nrn. 1, 3 Ansicht v. Südwesten

Außenaufnahmen



Tiefgaragenein-/ausfahrt v. Nordwesten



Spielplatz (exemplarisch) v. Südwesten



Kfz-Freistellfläche vor Hs.Nrn. 1, 3 v. Nordwesten



Hauseingang v. Nordosten

Gebäudeinnenaufnahmen



Treppenhaus, EG



Treppenhaus, EG



Aufzug